

**Dortmund - Holzen**

# EFH mit Einliegerwohnung in grüner, ruhiger Lage von Holzen

**Property ID: 26034059**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 748.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 236 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 390 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

## At a glance

Property ID	26034059	Purchase Price	748.000 EUR
Living Space	ca. 236 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 70 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2003		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	21.04.2035	Final energy consumption	81.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

## The property



Property ID: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

## The property



Property ID: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

## The property



Property ID: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

## The property



Property ID: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

## The property



Property ID: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

## The property



Property ID: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

## The property



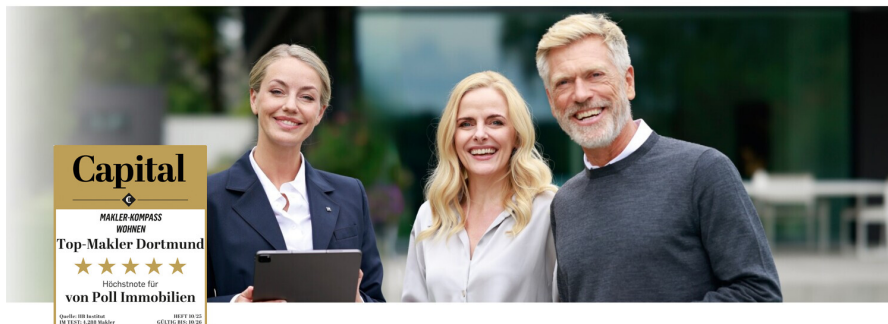
Property ID: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

## The property



Property ID: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Property ID: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Property ID: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen**

## A first impression

Souverän, zeitlos und modern.

Ein Haus mit vielfältigen Wohnmöglichkeiten, eingebettet in einer ruhigen Sackgasse in Südausrichtung und viel Grün drumherum.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss bietet zwei Schlafzimmer, ein Duschbad und ein zusätzliches Gäste-WC, eine schöne Küche mit Frühstücksplatz und Ausgang auf die seitliche Terrasse sowie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugängen auf die große Süd-Terrasse mit davorliegendem idyllischen Wasserbecken.

Die Haupt-Wohnung erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und bietet auf der Eingangsebene drei wirklich großzügige Schlafzimmer, eines davon mit Bad-en-Suite, einem weiteren Duschbad und Zugang über die Außentreppe auf eine separate seitliche Terrasse.

Darüber liegt die Wohnebene mit einer charmanten Küche mit Essplatz und zusätzlicher Spülküche. Der offene Zugang zum Wohn- Essbereich schafft eine gelungene Symbiose und glänzt mit einem edlen Kamin und einer tadellosen Dachterrasse für romantische Sonnenuntergänge.

Von der Diele gelangt man über eine Raumpartreppe in die ausgebaute Wellnessetage: Wählen Sie zwischen Saunagängen, Whirlpool-Auszeiten, Massageeinheiten oder aber wohltuenden Fußbädern in speziellen Tauchbecken von der Wärmesitzbank.

Der Teilkeller mit getrennten Staumöglichkeiten und die beiden separaten Garagen rechts und links neben dem Haus, jeweils mit rückwertigen Türen aufs Grundstück und einer seitlichen Terrasse mit Treppenverbindung zur oberen Wohnung, lassen nichts vermissen.

Lernen Sie die Möglichkeiten dieser Wohlfühlimmobilie kennen und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie.

Wir weisen daraufhin, dass die Fotos teilweise visualisiert wurden.

**Property ID: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen**

## Details of amenities

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 2003 massiv mit Teilunterkellerung gebaut.

Die Einliegerwohnung im EG verfügt über ca. 90 m<sup>2</sup> mit 3 Zimmern und die Haupt-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss über ca. 153 m<sup>2</sup> mit 4 Zimmern plus ausgebautem Wellnessbereich im Spitzboden.

Das Haus ist wie folgt ausgestattet:

- Fassade aus zeitlosem grauen Betonklinker und effizienter Dämmung
- Schwarz lasierte Tondachziegel
- Aluminiumbeschichtete Dreifachverglasung, überwiegend bodentiefe Elemente
- Integrierte Jalousien mit zusätzlichen elektrischen Aluminium-Rollläden in den Schlafzimmern
- Gasbrennwerttechnik von Vaillant mit Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung
- Eleganter Kamin im Wohnzimmer mit Spartherm-Brennzelle und zusätzlichem Wärmeauslass im darüberliegenden Wellnessbereich
- Oberböden aus Feinsteinzeug, Fliesen, Parkett und Kork
- Zwei Einbauküchen, im Erdgeschoss neu eingebaut in 2014
- Sauna mit Körperformliegen, Saunaofen für verschiedene Anwendungen und tollem Bullauge
- Whirlpool von Hoesch
- Wärmesitzbank mit Weitblick über das große Dachflächenfenster
- Zwei Fußbecken
- Massageliege
- Terrassenflächen aus zeitlos grauen Steinfliesen, sämtlich mit Markilux-Markisen ausgestattet
- Beleuchtetes Wasserbecken
- Regenwasserzisterne, 5.000 L Volumen

- Teilkeller mit WC und Waschmaschinenanschluss und zwei Kellerräumen
- Zwei Einzelgaragen mit rückwertigen Türen und elektrischen Toren, eine mit direktem Zugang vom Haus, die andere mit Wasseranschluss

**Property ID: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen**

## All about the location

Der südliche Stadtteil Dortmund-Holzen liegt eingebettet zwischen dem Sommerberg im Norden, Wichlinghofen im Westen und Buchholz im Süden. Nach ein paar Kilometern erreichen Sie zudem das östlich gelegene Schwerte. Herrlich für sportliche Aktivitäten oder Ihre vier Pfoten, sind die Grünflächen in direkter Nachbarschaft.

Die Nahversorgung ist recht umfangreich und spart die Fahrt in die großen Stadtzentren.

Ärzte, Kindergarten, Grundschule, Restaurants sind ebenfalls vorhanden und zeichnen zusammen mit den umliegenden Autobahnen A 45 und A 1 ein gelungenes Gesamtbild. Die Dortmunder City erreichen Sie in ca. 11 Minuten mit dem PKW.

**Property ID: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)