

Dortmund – Gartenstadt

Exquisite luxury in a tranquil garden city setting

Property ID: 25034076

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 2.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 492 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.167 m²

Property ID: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

Property ID: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

At a glance

Property ID	25034076	Purchase Price	2.250.000 EUR
Living Space	ca. 492 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	10	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	5	Usable Space	ca. 63 m ²
Year of construction	1938	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	116.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	07.09.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Property ID: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

A first impression

This property is a rare and exceptional find: ideally located in the southern part of the garden city, this detached villa, dating from the 1930s, boasts a classic design with timeless and modern elements. A house of impeccable taste and a unique atmosphere. A spacious, light-filled entrance hall welcomes residents and guests, creating a warm and inviting ambiance. The open-plan, luxuriously equipped kitchen with a breakfast bar is both a culinary delight and a visual masterpiece. A separate study with its own en-suite bathroom and a generous cloakroom with a guest WC are situated around it. A hallway leads to the library and, through an elegant, mirrored doorway, into the open-plan living and dining area with an impressive fireplace and access to the covered terrace. The open-plan layout, spanning the entire width of the house, conveys a sense of sophisticated luxury and comfort. A staircase leads to the upper sleeping level with an elegant, separate guest apartment comprising a living and bedroom with an en-suite bathroom, a spacious master bedroom with a dressing room and bathroom en-suite, a further dressing room, and a study. The basement features classic cellar areas such as a wine or pantry cellar, storage cellar, utility and technical room, and a superbly equipped wellness area with a gym, a large walk-in shower and classic sauna, an additional WC, and another shower room. The inviting lounge area faces the garden and, with its elegant fireplace, creates another oasis of well-being. The current residents use this space as a display area for hunting memorabilia. A cinema screen can also be installed here to enjoy film memories. The separate apartment with its own external entrance offers a modern fitted kitchen, a bright living room, and a bedroom with a modern shower room. Internal access has, of course, been maintained for family members. Great care has been taken in landscaping the garden to ensure privacy: Enjoy an oasis with unmistakable charm in the heart of the city. The upper terrace is partially covered and features delicate solar panels. Further along the terrace, a relaxed seating area with an outdoor fireplace is accessible via a beautifully curved Bangkirai wood staircase. On the lower terrace, you can truly "breathe" the sea: a waterfall wall delights both the eye and the touch. A rare and impactful spectacle. Both terraces are connected by natural stone steps leading into the garden. The beauty of the grounds, with its koi pond, sheltered seating area behind it, romantic fountain, rose arches, and lush, surrounding hedges, harmonizes perfectly with the villa's appearance. A house with a rare radiance – for those with a taste for luxurious aesthetics. Call us to arrange a personal viewing. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Details of amenities

Die Villa wurde 1938 in massiver Bauweise erbaut und ist Teil der am westlichen Rand gelegenen Siedlung 'Gartenstadt-Süd'.

2011 / 2012 Komplettsanierung des Untergeschosses mit Tieferlegung, neue Bodenplatte, neue Sanitär- und Elektroinstallation, Einbau einer Sauna

2012 Neuanlage des Gartens mit Gartenteich, Wasserwand und Neugestaltung des Vorgartens

2011 Solaranlage Hauptdach

2013 Sanierung des Innenhofes

2013 Neue Küche mit Umbau

2020 Neue Fenster im Souterrain, neue Terrassentür im EG

2021 Haustüranlage erneuert mit neuem Vordach

2022 Luft-Wärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung bei Abschaltung der Heizung außerhalb der Heizperiode

2022 Erweiterung der Solaranlage auf dem Flachdach Wohnzimmer und Garage mit Speichergerät

2023 Fenster im Erdgeschoss Westseite erneuert

2023 Erneuerung des Gäste-WC im EG

2024 Neue Terrassenüberdachung mit integrierter Erweiterung der Solaranlage

2024 Gäste-Appartement mit neuem Bad im OG

2024 Modernisierung der Alarmanlage

2024 Neuer Fassadenanstrich und neues Tor zum Innenhof

Details zu den verwendeten Materialien:

Solnhofener Naturstein-Platten im Eingangs- und Dielenbereich

Natursteinboden in der Küche

Eichenparkett im Arbeitszimmer

Dunkelbrauner Hartholz Parkettboden, Panga Panga, in der Bibliothek und im Wohn-Essbereich

Treppe aus Vinyl-Parkett

Gäste-Appartement aus Eichenparkett

Gäste-Duschbad aus hellbeigem Naturstein

Teppichboden im Schlafzimmer

Dunkelbraunes Vinyl-Parkett im Souterrain

Fußbodenheizung, Luft-Wärmepumpe möglich

Offene maßgefertigte weiße Küche mit Geräten von Miele und Siemens
Küchenblock mit eleganten Barstühlen

Holz-Sprossenfenster, überwiegend bodentief

2 Innenkamine
Aussenkamin
Separate Einliegerwohnung mit moderner Küche, Wohn- und Schlafzimmer, Bad en Suite
Weinkeller
Hauswirtschaftsraum
Wellnessbereich mit übergroßer bodengleicher Dusche
Sauna
2 Terrassen am Haus
2 Sitz-Terrassen auf dem Grundstück
Solarmodulüberdachung auf der oberen Terrasse, Boden aus hellen Natursteinplatten
Markise auf der oberen Terrasse
Sonnensegel auf der unteren Terrasse, Boden aus Bangkirai-Dielen
Wasserfall-Wand auf der unteren Terrasse
Koi-Wasserbecken
Gartengerätehaus
1 Garage seitlich am Haus
1 abschließbarer Stellplatz seitlich am Haus
2 Außen-Stellplätze

Property ID: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

All about the location

Die Villa liegt in der kleineren Gartenstadt-Süd Siedlung westlich der Semerteichstraße. Für viele der deutlich entspanntere Bereich der Siedlung; auch wegen der sehr guten verkehrlichen Anbindung. Die U-Bahn ist fußläufig erreichbar an der Karl-Liebknecht-Straße. Ferner liegt der Westfalenpark in der Nähe und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden.

Das schulische Angebot umfasst in sehr guter Erreichbarkeit zwei Grundschulen sowie diverse Gymnasien.

Zusätzlich verbindet der nahe Westfalendamm (B1) sämtliche weiterführende Verkehrswege und lässt Pendler aufatmen.

Property ID: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 116.30 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 vorbehaltlich 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com