

Dortmund – Gartenstadt

# Representative Art Nouveau villa in a prime location – living or working in style

*Property ID: 25034031z*



PURCHASE PRICE: 1.500.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 308 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 654 m<sup>2</sup>

Property ID: 25034031z - 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: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## At a glance

Property ID	25034031z	Purchase Price	1.500.000 EUR
Living Space	ca. 308 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9	Condition of property	Renovated
Bedrooms	7	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 115 m <sup>2</sup>
Year of construction	1906	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	5 x Outdoor parking space		

Property ID: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	212.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.06.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1906

Property ID: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## The property



Property ID: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## The property



Property ID: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## The property



Property ID: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## The property



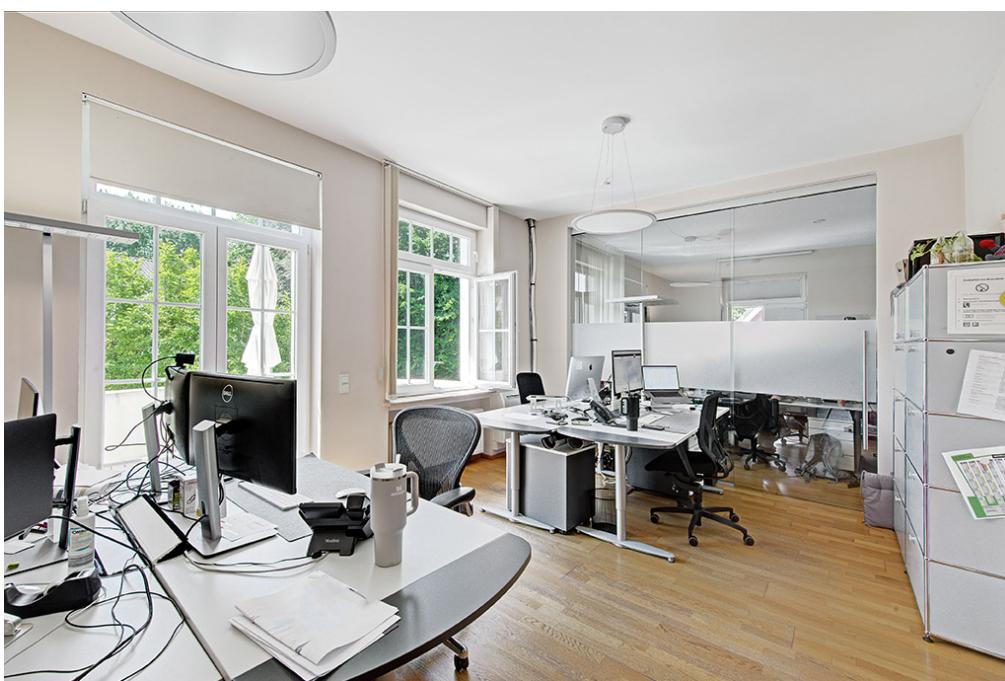
Property ID: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## The property



Property ID: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## The property



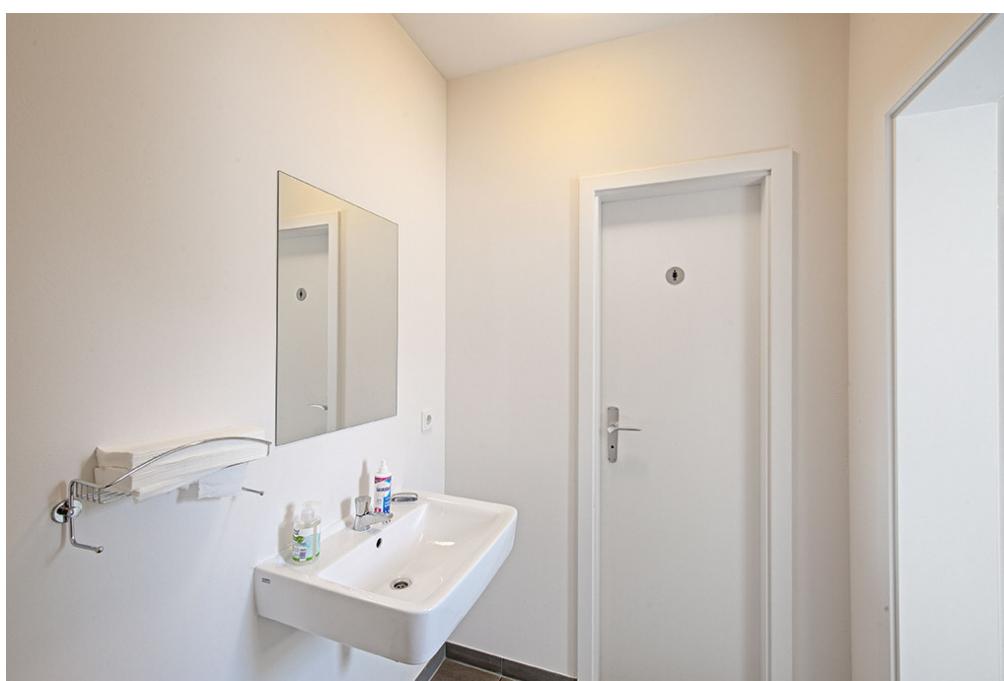
Property ID: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## The property



Property ID: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## The property



Property ID: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## The property



Property ID: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The left side of the block shows the exterior of a VP real estate office. The building has a dark blue awning over the entrance and large windows displaying brochures. The right side shows a photograph of a real estate agent in a suit handing a red folder to a smiling couple holding a young child. The background shows a modern house with large windows.

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 25034031z - 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: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt**

## A first impression

Representative Art Nouveau villa in a prime location in Dortmund's garden city – live or work in style! In one of Dortmund's most sought-after locations, quietly situated on a street set back from the B1 highway in the garden city, this impressive Art Nouveau villa dating from 1906 awaits you. This listed property combines historical charm with modern comfort, offering diverse possibilities as an exclusive residence or stylish office building. Historical character meets modern functionality. The building underwent extensive renovation in 2001, lovingly preserving its original character and classic stylistic elements. High-quality parquet flooring, stucco decorations on select ceilings, and the magnificent period staircase lend the house its distinctive period flair. Flexible use on all floors – The villa has a full basement and generously finished living space on several floors, including a fully usable attic. Each floor features restrooms and kitchen connections, some supplemented by modern air conditioning. The existing office spaces are also ideally suited for conversion back into residential use – or for a combination of living and working under one roof. Exterior & Parking: Several parking spaces at the rear of the property ensure convenient parking – a real plus for employees, clients, or guests. Conclusion: This stylish Art Nouveau villa is a true one-of-a-kind on the Dortmund real estate market – perfect for individuals or companies with a taste for the exceptional. Whether as a prestigious company headquarters or a stylish residence in a prime location: numerous possibilities await you here.

Property ID: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Details of amenities

Echtholzparkett  
orig. Stuck  
wunderschönes Treppenhaus  
teilweise Klimaanlagen  
Balkon  
Keller  
umfassende Sanierung 2001 (Elektrik, Böden, Wände, Fenster,...)

**Property ID: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt**

## All about the location

Die südliche Gartenstadt zählt zu den gefragtesten Wohn- und Geschäftsadressen Dortmunds. Geprägt von stilvollen Altbauten, großzügigen Grundstücken und altem Baumbestand, bietet das Viertel eine ruhige, grüne Umgebung mit urbanem Flair – und das bei exzellenter Erreichbarkeit.

Trotz der unmittelbaren Nähe zur B1 liegt die Immobilie angenehm zurückversetzt in einer ruhigen Seitenstraße – fernab vom Durchgangsverkehr, aber bestens angebunden: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Autobahnen A40, A44 und A45 sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Dortmunder Innenstadt sowie der Hauptbahnhof liegen nur rund 10 Fahrminuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés und Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Schulen, Kindergärten und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – darunter der Westfalenpark oder das Dortmunder Stadion – machen die Gartenstadt besonders attraktiv für Familien, Freiberufler und Unternehmen gleichermaßen.

Die Kombination aus zentraler Lage, gewachsener Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht die südliche Gartenstadt zu einer der besten Adressen Dortmunds – sowohl zum Wohnen als auch zum Arbeiten.

**Property ID: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 212.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25034031z - 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](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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