

Dortmund – Holzen

Elegante casa de dos viviendas con vistas panorámicas en Holzen

Número de propiedad: 25034044x



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 780.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 243 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 390 m²

Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

De un vistazo

Número de propiedad	25034044x
Superficie habitable	ca. 243 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	2003
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	780.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 70 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	81.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	21.04.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2003

Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propiedad



Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propiedad



Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propiedad



Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propiedad



Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propiedad



Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propiedad



Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propiedad



Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propiedad



Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propiedad



Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propiedad



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Dortmund



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propiedad



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com

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

Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Una primera impresión

Sofisticada, atemporal y moderna. Esta propiedad es una casa bifamiliar con una distribución ideal para una convivencia armoniosa entre generaciones, enclavada en una tranquila calle sin salida rodeada de vegetación. El apartamento en la planta baja con jardín ofrece dos dormitorios, un baño con ducha, un aseo adicional para invitados, una hermosa cocina con zona de desayuno y acceso a la terraza lateral, y un luminoso salón con acceso a la gran terraza orientada al sur y una idílica fuente. El segundo apartamento se extiende por las plantas superior y ático y ofrece tres espaciosos dormitorios en la planta de entrada, uno de ellos con baño en suite, otro baño con ducha y acceso por una escalera exterior a una terraza lateral independiente. En la planta superior se encuentra el salón con una encantadora cocina con comedor y lavadero independiente. El salón-comedor de planta abierta crea una armonía armoniosa y cuenta con una elegante chimenea y una impecable terraza en la azotea, perfecta para disfrutar de románticas puestas de sol. Desde el recibidor, una escalera compacta conduce a la planta de bienestar reconvertida: elija entre sesiones de sauna, relajarse en el jacuzzi, masajes o relajantes baños de pies en piscinas especiales desde el banco climatizado. El semisótano con trasteros independientes y los dos garajes independientes a ambos lados de la casa, cada uno con puertas traseras que dan acceso a la propiedad y una terraza lateral con escaleras que conectan con el apartamento superior, satisfacen todas sus necesidades. ¡Totalmente satisfecho! Estaremos encantados de presentarle este encantador paquete de bienestar durante una visita.

Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Detalles de los servicios

Das 2-Familienhaus wurde 2003 massiv mit Teilunterkellerung gebaut.

Die Erdgeschoss-Wohnung verfügt über ca. 90 m² mit 3 Zimmern und die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss über ca. 153 m² mit 4 Zimmern plus ausgebautem Wellnessbereich im Spitzboden.

Beide Einheiten bieten Terrassenflächen nach Süden und jeweils eine Garage mit Vorstellplatz.

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 Bullauge für einen perfekten Ausblick
- Whirlpool von Hoesch
- Wärmesitzbank
- 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, beide mit Wasseranschlüssen

Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 81.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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 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.

Número de propiedad: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com