

Dortmund - Holzen

EFH mit Einliegerwohnung in grüner, ruhiger Lage von Holzen

Número de propiedad: 26034059



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 748.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 236 m² • HABITACIONES: 8 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 390 m²**

Número de propiedad: 26034059 - 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: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

De un vistazo

Número de propiedad	26034059	Precio de compra	748.000 EUR
Superficie habitable	ca. 236 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 70 m ²
Año de construcción	2003	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 26034059 - 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/m ² a
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: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

La propiedad



Número de propiedad: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

La propiedad



Número de propiedad: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

La propiedad



Número de propiedad: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

La propiedad



Número de propiedad: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

La propiedad



Número de propiedad: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

La propiedad



Número de propiedad: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

La propiedad



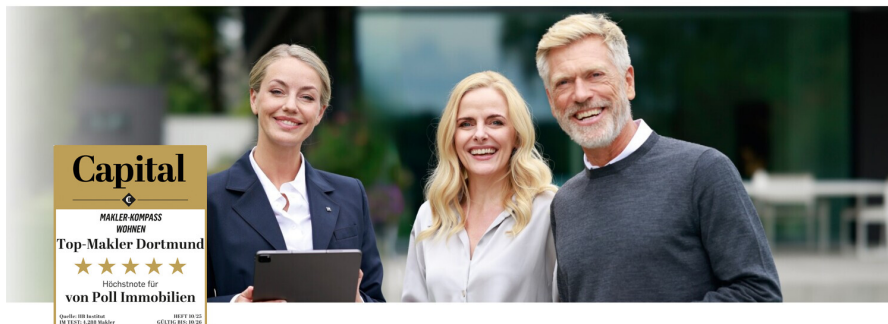
Número de propiedad: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

La propiedad



Número de propiedad: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

La propiedad



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número de propiedad: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

Detalles de los servicios

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 2003 massiv mit Teilunterkellerung gebaut.

Die Einliegerwohnung im EG verfügt über ca. 90 m² mit 3 Zimmern und die Haupt-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss über ca. 153 m² 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

Número de propiedad: 26034059 - 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: 26034059 - 44267 Dortmund - Holzen

Otros datos

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 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: 26034059 - 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