

Dortmund – Gartenstadt

Lujo exquisito en un tranquilo entorno urbano con jardín.

Número de propiedad: 25034076

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 2.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 492 m² • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.167 m²

Número de propiedad: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

- 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: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

De un vistazo

Número de propiedad	25034076
Superficie habitable	ca. 492 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	6
Baños	5
Año de construcción	1938
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	2.250.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 63 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	116.30 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	07.09.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1938

Número de propiedad: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

La propiedad



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número de propiedad: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

La propiedad

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

Número de propiedad: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Una primera impresión

Esta propiedad es un hallazgo excepcional: idealmente ubicada en la zona sur de la ciudad jardín, esta villa independiente, que data de la década de 1930, presume de un diseño clásico con elementos atemporales y modernos. Una casa de gusto impecable y un ambiente único. Un amplio y luminoso recibidor da la bienvenida a residentes e invitados, creando un ambiente cálido y acogedor. La cocina abierta, lujosamente equipada y con barra americana, es una delicia culinaria y una obra maestra visual. Un estudio independiente con baño en suite y un amplio aseo con aseo de cortesía se encuentran a su alrededor. Un pasillo conduce a la biblioteca y, a través de una elegante puerta con espejo, al salón-comedor de planta abierta con una impresionante chimenea y acceso a la terraza cubierta. La distribución abierta, que abarca todo el ancho de la casa, transmite una sensación de lujo sofisticado y confort. Una escalera conduce a la planta superior de dormitorios, donde se encuentra un elegante apartamento de invitados independiente, compuesto por un salón y un dormitorio con baño en suite, un espacioso dormitorio principal con vestidor y baño en suite, otro vestidor y un estudio. El sótano cuenta con zonas de bodega clásicas, como una bodega para vinos o despensa, un trastero, un cuarto de servicio y una sala de máquinas, y una zona de bienestar magníficamente equipada con gimnasio, una amplia ducha a ras de suelo y una sauna clásica, un aseo adicional y otro baño con ducha. El acogedor salón da al jardín y, con su elegante chimenea, crea otro oasis de bienestar. Los residentes actuales utilizan este espacio como espacio de exposición para recuerdos de caza. También se puede instalar una pantalla de cine para disfrutar de recuerdos cinematográficos. El apartamento independiente, con entrada exterior propia, ofrece una moderna cocina equipada, un luminoso salón y un dormitorio con un moderno baño con ducha. Por supuesto, se ha mantenido el acceso interior para los miembros de la familia. Se ha cuidado al máximo el diseño del jardín para garantizar la privacidad: disfrute de un oasis con un encanto inconfundible en el corazón de la ciudad. La terraza superior está parcialmente cubierta y cuenta con delicados paneles solares. Más adelante, una escalera de madera Bangkirai de hermosa curva permite acceder a una relajante zona de estar con chimenea al aire libre. En la terraza inferior, se respira el mar: una cascada deleita la vista y el tacto. Un espectáculo único e impactante. Ambas terrazas están conectadas por escalones de piedra natural que conducen al jardín. La belleza del terreno, con su estanque koi, la zona de estar protegida tras él, la romántica fuente, los arcos de rosas y los frondosos setos que lo rodean, armoniza a la perfección con la estética de la villa. Una casa con un brillo excepcional, ideal para quienes disfrutan de la estética lujosa. Llámenos para concertar una visita personal. Esperamos su visita.

Número de propiedad: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Otros datos

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

Número de propiedad: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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