

Dortmund – Holzen

Maison bifamiliale élégante avec vue panoramique à Holzen

CODE DU BIEN: 25034044x



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 780.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 243 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 390 m²

CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034044x
Surface habitable	ca. 243 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	2003
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	780.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	21.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	81.90 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Une première impression

Sophistiquée, intemporelle et moderne, cette maison bi-familiale offre une configuration idéale pour une vie harmonieuse entre générations, nichée dans une impasse tranquille et verdoyante. L'appartement de plain-pied, avec jardin, comprend deux chambres, une salle d'eau, des toilettes invités, une belle cuisine avec coin repas et accès à la terrasse latérale, ainsi qu'un séjour lumineux donnant sur une grande terrasse exposée plein sud et agrémentée d'une fontaine. Le second appartement occupe les étages supérieurs et le grenier et propose trois chambres spacieuses au niveau de l'entrée, dont une avec salle de bains privative, une autre salle d'eau et un accès, par un escalier extérieur, à une terrasse latérale indépendante. À l'étage, on trouve un séjour avec une charmante cuisine équipée d'un coin repas et d'une arrière-cuisine. L'espace de vie ouvert, combinant harmonieusement salon et salle à manger, est agrémenté d'une élégante cheminée et d'une terrasse sur le toit immaculée, idéale pour admirer de romantiques couchers de soleil. Depuis le hall d'entrée, un escalier gain de place mène à l'étage bien-être aménagé : sauna, bain à remous, massages ou bains de pieds apaisants dans des bassins d'eau froide aménagés, accessibles depuis la banquette chauffée. Le sous-sol partiel avec ses espaces de rangement séparés et les deux garages indépendants, situés à droite et à gauche de la maison et dotés chacun d'une porte arrière donnant sur la propriété et d'une terrasse latérale avec escalier menant à l'appartement du haut, offrent un confort absolu. Absolument tout ! Nous serions ravis de vous présenter ce charmant espace bien-être lors d'une visite.

CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Deniz Secer

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com