

Dortmund – Gartenstadt

# Luxe exquis dans un cadre paisible de ville-jardin

CODE DU BIEN: 25034076

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PRIX D'ACHAT: 2.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 492 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.167 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

- 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: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25034076                      |
| Surface habitable      | ca. 492 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 10                            |
| Chambres à coucher     | 6                             |
| Salles de bains        | 5                             |
| Année de construction  | 1938                          |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 2.250.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Villa                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 63 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée      |

CODE DU BIEN: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 07.09.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 116.30 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1938                                        |

CODE DU BIEN: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Une première impression

Cette propriété est une perle rare : idéalement située au sud de la cité-jardin, cette villa individuelle des années 1930 arbore un design classique agrémenté d'éléments intemporels et modernes. Une demeure au goût impeccable et à l'atmosphère unique. Un hall d'entrée spacieux et lumineux accueille résidents et invités, créant une ambiance chaleureuse et conviviale. La cuisine ouverte, luxueusement équipée avec son bar, est un véritable plaisir pour les yeux et les papilles. Un bureau indépendant avec salle de bains privative et un vestiaire spacieux avec WC invités l'entourent. Un couloir mène à la bibliothèque et, par une élégante porte miroir, à l'espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger, agrémenté d'une cheminée imposante et donnant accès à la terrasse couverte. L'agencement ouvert, qui s'étend sur toute la largeur de la maison, confère une impression de luxe raffiné et de confort. Un escalier conduit à l'étage supérieur où se trouvent un élégant appartement d'invités indépendant composé d'un séjour et d'une chambre avec salle de bains privative, une spacieuse suite parentale avec dressing et salle de bains privative, un second dressing et un bureau. Le sous-sol abrite des espaces classiques tels qu'une cave à vin ou un garde-manger, une cave de stockage, une buanderie et un local technique, ainsi qu'un espace bien-être superbement équipé avec une salle de sport, une grande douche à l'italienne et un sauna classique, des toilettes supplémentaires et une autre salle d'eau. Le salon accueillant, donnant sur le jardin et agrémenté d'une élégante cheminée, crée un véritable havre de paix. Les occupants actuels utilisent cet espace comme vitrine pour leurs souvenirs de chasse. Un écran de cinéma peut également y être installé pour profiter de vos souvenirs cinématographiques. L'appartement indépendant, avec sa propre entrée extérieure, offre une cuisine moderne équipée, un séjour lumineux et une chambre avec salle d'eau moderne. Un accès intérieur a bien sûr été conservé pour les membres de la famille. Un soin particulier a été apporté à l'aménagement paysager du jardin afin de garantir l'intimité : profitez d'une oasis au charme incomparable en plein cœur de la ville. La terrasse supérieure est partiellement couverte et équipée de panneaux solaires. Plus loin sur la terrasse, un coin salon confortable avec cheminée extérieure est accessible par un magnifique escalier en bois de Bangkirai aux courbes harmonieuses. Sur la terrasse inférieure, vous pourrez véritablement « respirer » la mer : un mur d'eau en cascade ravit autant le regard que le toucher. Un spectacle rare et saisissant. Les deux terrasses sont reliées par des marches en pierre naturelle qui mènent au jardin. La beauté du domaine, avec son bassin à carpes koï, son coin salon abrité, sa fontaine romantique, ses arches de roses et ses haies luxuriantes, s'harmonise parfaitement avec l'architecture de la villa. Une demeure d'une rare élégance, pour les amateurs de luxe et d'esthétique. Contactez-nous pour organiser une visite privée. Nous serons ravis de vous renseigner.

CODE DU BIEN: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Détails des commodités

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 maßangefertigte 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

CODE DU BIEN: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## 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](mailto:dortmund@von-poll.com)

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

---

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