

Dortmund – Gartenstadt

# Villa Art nouveau représentative dans un emplacement de choix – vivre ou travailler avec style

CODE DU BIEN: 25034031z



PRIX D'ACHAT: 1.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 308 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 654 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25034031z - 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: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25034031z         |
| Surface habitable      | ca. 308 m²        |
| Pièces                 | 9                 |
| Chambres à coucher     | 7                 |
| Salles de bains        | 3                 |
| Année de construction  | 1906              |
| Place de stationnement | 5 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.500.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Refait à neuf                                                             |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 115 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon               |

CODE DU BIEN: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 24.06.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 212.40 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1906                      |

CODE DU BIEN: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 25034031z - 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: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt**

## Une première impression

Magnifique villa Art nouveau dans un emplacement de choix à Dortmund, la Cité-Jardin – vivez ou travaillez avec élégance ! Située dans l'un des quartiers les plus prisés de Dortmund, au calme, dans une rue en retrait de l'autoroute B1, cette impressionnante villa Art nouveau de 1906 vous attend. Classée monument historique, elle allie charme d'antan et confort moderne, offrant de multiples possibilités : résidence exclusive ou immeuble de bureaux élégant. Le cachet historique se mêle harmonieusement à la fonctionnalité contemporaine. La villa a fait l'objet d'une rénovation complète en 2001, préservant avec soin son caractère d'origine et ses éléments stylistiques classiques. Parquet de grande qualité, stucs ornant certains plafonds et magnifique escalier d'époque confèrent à la demeure un cachet unique. Flexibilité d'aménagement sur tous les niveaux : la villa dispose d'un sous-sol complet et de vastes espaces de vie aménagés sur plusieurs étages, dont des combles entièrement aménageables. Chaque étage est équipé de sanitaires et d'une kitchenette, certains espaces étant climatisés. Les bureaux existants se prêtent également parfaitement à une reconversion en habitation ou à une combinaison de vie et de travail sous un même toit. Extérieur et parking : Plusieurs places de parking à l'arrière de la propriété offrent un stationnement aisé, un atout indéniable pour les employés, les clients ou les invités. Conclusion : Cette élégante villa Art nouveau est une véritable perle rare sur le marché immobilier de Dortmund, idéale pour les particuliers ou les entreprises en quête d'exception. Siège social prestigieux ou résidence de standing dans un emplacement de choix : de nombreuses possibilités s'offrent à vous.

CODE DU BIEN: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Détails des commodités

Echtholzparkett

orig. Stuck

wunderschönes Treppenhaus

teilweise Klimaanlage

Balkon

Keller

umfassende Sanierung 2001 (Elektrik, Böden, Wände, Fenster,...)

**CODE DU BIEN: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt**

## Tout sur l'emplacement

Die südliche Gartenstadt zählt zu den gefragtesten Wohn- und Geschäftsadressen Dortmunds. Geprägt von stilvollen Altbauten, großzügigen Grundstücken und altem Baumbestand, bietet das Viertel eine ruhige, grüne Umgebung mit urbanem Flair – und das bei exzellenter Erreichbarkeit.

Trotz der unmittelbaren Nähe zur B1 liegt die Immobilie angenehm zurückversetzt in einer ruhigen Seitenstraße – fernab vom Durchgangsverkehr, aber bestens angebunden: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Autobahnen A40, A44 und A45 sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Dortmunder Innenstadt sowie der Hauptbahnhof liegen nur rund 10 Fahrminuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés und Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Schulen, Kindergärten und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – darunter der Westfalenpark oder das Dortmunder Stadion – machen die Gartenstadt besonders attraktiv für Familien, Freiberufler und Unternehmen gleichermaßen.

Die Kombination aus zentraler Lage, gewachsener Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht die südliche Gartenstadt zu einer der besten Adressen Dortmunds – sowohl zum Wohnen als auch zum Arbeiten.

CODE DU BIEN: 25034031z - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 212.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25034031z - 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)