

Dortmund – Phoenix-See

Phoenixsee: Einfamilienhaus mit optionaler Einliegerwohnung

????????? ??????????: 23034075x



???? ??????: 1.990.000 EUR • ??????????: ca. 350 m² • ?????????: 8.5 • ?????? ????: 658 m²

???????? ??????????: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

?? ??? ??????

???????? ??????????	23034075x	????? ???????	1.990.000 EUR
????????????	ca. 350 m ²	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????????	8.5		
?????????????? ??? ????????????	5	????????? ??????????????	?????????
????????????	4	????????????????????????	ca. 60 m ²
????? ??????????????	2011	??????	
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ??????????????	?????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	37.77 kWh/m ² a
???????????????	25.10.2024	???????????????	
???????????????????		???????????????	A
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

???????? ??????????: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

?? ?????????



???????? ??????????: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

?? ?????????



???????? ??????????: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

?? ?????????



???????? ??????????: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

?? ?????????



???????? ??????????: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

?? ?????????



???????? ??????????: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

?? ?????????



???????? ??????????: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

?? ?????????



???????? ??????????: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

?? ?????????



Capital



MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Dortmund



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

???????? ??????????: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

??? ?????? ???????????

Das moderne Einfamilienhaus befindet sich in bester Phönixseelage und überzeugt durch die klassische Ausstattung, das zeitlose Design und vor Allem durch den fantastischen Seeblick. Die Immobilie eignet sich durch den gelungenen Grundriss sowohl für Familien mit Kindern, als auch für Paare mit Platzbedarf. Insgesamt fünf Schlafräume PLUS Einliegerbereich eignen sich für diverse Nutzungsmöglichkeiten. Im Untergeschoss kann bei Bedarf problemlos ein Appartement abgeteilt werden, welches sich optimal als Gästewohnung eignet. Highlight der Immobilie ist sicherlich das Obergeschoss. Hier genießen Sie im hellen Wohnraum mit offener Küche viel Privatsphäre mit phänomenalem Blick über den Phönixsee. Auf der großen Terrasse kann man den Sommer genießen.

???????? ??????????: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

????????????????? ??? ??????????

- schwebende Treppe zum OG
- Parkettböden im ganzen Haus
- Gasheizung / Solarthermie
- Fahrstuhl kann eingebaut werden
- Rollläden + Raffstores
- Außenstellplatz + 2x Carport mit Seeblick

???????? ??????????: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

??? ??? ??? ????????????

Die Ufer des Phönix-Sees mit zahlreichen Restaurants und Freizeitangeboten liegen direkt vor Ihrer Tür und laden zum Entspannen und Genießen ein. Der neu gestaltete Ortskern von Dortmund-Hörde bietet alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs und ist schnell erreicht. Durch eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gelangen Sie ebenfalls schnell in die Innenstadt von Dortmund, sowie zu allen wichtigen Autobahnen. Kindergärten, sowie Schulen sind hervorragend zu erreichen.

??????? ????????: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2024.
Endenergiebedarf beträgt 37.77 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

???????? ??????????: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Deniz Secer

Feldbank 1 ???????????
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com