

## Dortmund – Gartenstadt

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

???????? ??????????: 25034076

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Secret Sale*

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

???? ??????: 2.250.000 EUR • ??????????: ca. 492 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 1.167 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25034076	????? ???????	2.250.000 EUR
????????????	ca. 492 m²	?????	?????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	10		
????????????? ??? ??????????	6		
??????????	5	????? ???????????????	2024
????? ??????????????	1938	?????????	???????
?????? ??????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	???????????????????? ??????	ca. 63 m²
		???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	116.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.09.2035	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	D
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1938

???????? ?????????: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ?????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

??????? ???????: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ????????

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

??????? ?????????: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## ??? ?????? ??????????

???? ?? ??????? ?????????? ?? ?????? ?? ??????????? ??????: ?? ???????  
?????????? ?? ?????? ?????? ?? ??????????? ??????, ??? ? ??????????? ?????, ???  
???????????????? ?? ?? ?????????? ?? 1930, ?????????? ?????????? ?????????? ??  
???????????? ?? ?????????? ??????????. ?? ?????? ?????? ????????? ?? ??????????  
?????????????. ?? ?????????, ????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?? ??????????  
?? ?? ?? ??????????, ??????????????? ?? ?????? ?? ?????????? ?????????????? ?  
????????, ?????????? ?????????????? ????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ?????????????? ??  
????????????????? ?????????? ?? ?? ?????? ??????????????????. ?? ?????????? ????????? ??  
???? ?? ?????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ??????????  
???? ???. ??? ?????????? ??????? ?? ??????????? ??, ??? ?? ?? ?????? ??????  
?? ??????????, ??? ?????? ??? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ?? ??????????????  
????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??????????. ? ??????? ??????????????, ??  
????????????? ?? ?? ?? ?????? ?? ?????????, ?????????? ?? ?????????? ??????????????  
????????????? ?? ??????. ?? ?????? ?????? ?? ?????? ?????? ?? ?? ??????,  
????????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????????????? ?????? ?? ?????????????? ??  
????????? ??????, ?? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ??????  
en-suite, ?? ?????????? ?????????????????? ?? ?? ??????????. ?? ??????? ??????????  
????????????? ?????? ??????????, ??? ??? ????????? ? ??????? ?????????, ???  
?????????????, ?????????? ?? ?????????? ?????????, ????? ?? ?? ?????? ?????? ?????? ??????  
????? ?????? ?? ??????????????, ?????? ?????????? ?????? ?? ?????????? ??????, ??  
????????? WC ?? ?? ?????? ??????. ? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?? ??  
??, ?? ?? ?????? ?????? ??, ?????????????? ?? ?????? ?????? ??????. ?? ??????????  
????????? ?????????????????? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?????????? ?? ?? ??????????  
?????????????. ?? ?????? ?????? ?? ?????????????????? ?? ?????? ?????????????????? ??  
?? ?????????????????? ?????????????? ?? ??????????. ?? ?????????? ?????????????? ?? ?? ??????  
?? ?????????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????????????? ?????????, ??  
????????? ?????? ?? ?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ??????. ? ?????????? ??????????  
????, ??????, ?????????????? ?? ?? ?????? ?? ??????????????. ??? ?????? ??????  
????????? ?? ?????????????? ?? ?????? ?? ?? ?????????????????? ? ??????????????:  
????????????? ?? ?????? ?? ?????????????????????? ?????????? ?????? ?????? ?? ??????. ? ??????  
????????? ?????? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????? ??????. ??  
????? ?? ?? ?????? ?? ??????????, ??? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ??????????  
?????? ?????? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ?????????? ??????? Bangkirai.  
????? ?????? ?????????, ?????????? ?????????????? ?? "?????????????" ?? ?????????: ????  
????????? ?????????????? ?????????????? ?????? ?? ?????? ?? ?? ???. ?? ??????? ??  
????????????????? ??????. ?? ?? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????? ????????

?????????? ??? ??????? ????? ?????? ? ??????? ??? ??????, ?? ?? ?????? koi, ???  
????????? ??? ?????????????? ????? ??? ?????, ?? ?????????? ????????????, ??? ???????  
?? ?????????????? ??? ????? ?????????????????, ????? ?????????, ????????????????? ??????  
?? ??? ?????????? ??? ??????. ??? ?????? ?? ?????? ?????? - ??? ?????? ????????? ???  
????????? ??????????. ??????? ??? ??? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??????????  
???????????????? ?? ??? ???????????.



???????? ?????????: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

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

??????? ???????: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

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-Liebnecht-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.

??????? ???????: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

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.

???????? ??????????: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

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

Deniz Secer

---

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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