

Dortmund – Gartenstadt

# Repräsentative Jugendstil-Villa in Bestlage der DO- Gartenstadt – Wohnen oder Arbeiten mit Stil

????????? ??????????: 25034031x



???? ??????: 1.680.000 EUR • ??????????: ca. 308 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ?????? ????: 654 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25034031x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

???????? ??????????: 25034031x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25034031x	????? ???????	1.680.000 EUR
????????????	ca. 308 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	9	????????????	????????????
???????????? ???	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3	????????	???????
????? ?????????????	1906	????????????	???????
?????? ?????????????	5 x ????????????? ?????? ?????????????	????????????????????	ca. 115 m <sup>2</sup>
		??????	???????
		??????	???????, WC ????????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 25034031x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ??????????????	???????	????????? ????????	212.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????????	24.06.2035	???????????????	
????????????????????		???????????????	G
????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????	
		????? ????????????????	1906
		?????????? ?? ??	
		?????????????????	
		????????????????????	

???????? ??????????: 25034031x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ?????????



??????? ???????: 25034031x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ????????



??????? ???????: 25034031x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ????????



???????? ??????????: 25034031x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25034031x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25034031x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ?????????



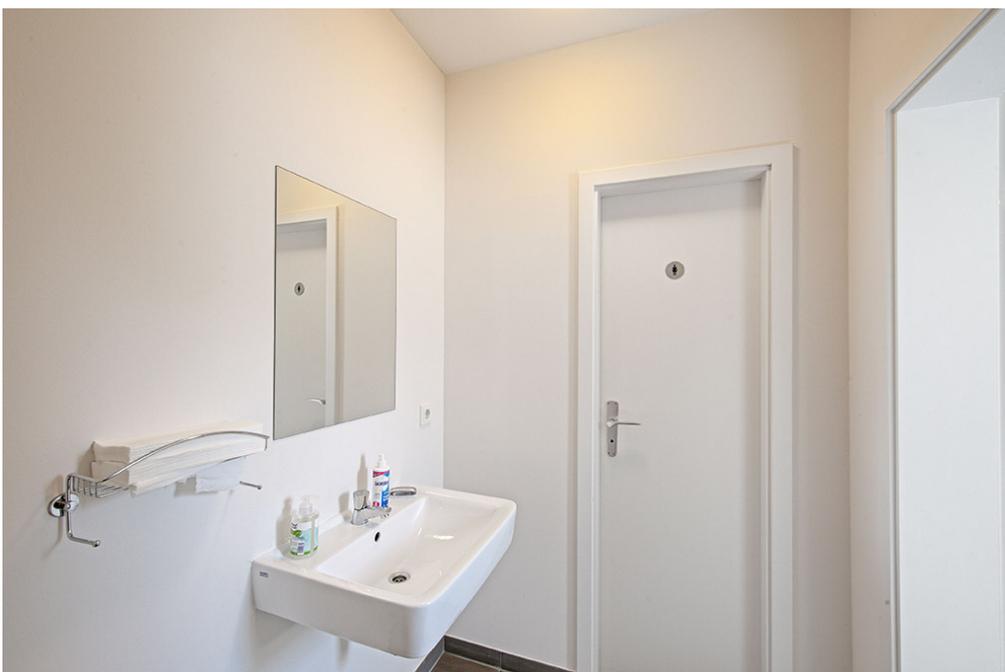
???????? ??????????: 25034031x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ?????????



??????? ???????: 25034031x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ????????



???????? ??????????: 25034031x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ?????????



??????? ???????: 25034031x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

?? ????????

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Dortmund**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

??????? ???????: 25034031x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

Repräsentative Jugendstil-Villa in Bestlage der Dortmunder Gartenstadt – Wohnen oder Arbeiten mit Stil!

In einer der begehrtesten Lagen Dortmunds, ruhig gelegen in einer von der B1 zurückversetzten Straße der Gartenstadt, erwartet Sie diese eindrucksvolle Jugendstil-Villa aus dem Jahr 1906. Die denkmalwürdige Immobilie verbindet historischen Charme mit modernem Komfort – und bietet dabei vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als exklusives Wohnhaus oder stilvolles Bürogebäude.

Historischer Charakter trifft moderne Funktionalität

Das Gebäude wurde im Jahr 2001 umfassend saniert, wobei der ursprüngliche Charakter mit klassischen Stilelementen liebevoll bewahrt wurde. Hochwertiges Parkett, Stuckverzierungen an ausgewählten Deckenbereichen sowie das prachtvolle Altbautreppenhaus verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Altbauflair.

Flexible Nutzung auf allen Etagen -

Die Villa ist voll unterkellert und auf mehreren Etagen großzügig ausgebaut – inklusive eines vollständig nutzbaren Dachgeschosses. Jede Etage verfügt über WC-Anlagen und Küchenanschlüsse, in Teilen ergänzt durch moderne Klimaanlage. Die bisherigen Büroräume bieten sich auch ideal für eine Rücknutzung zu Wohnzwecken an – oder für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Außenbereich & Parkmöglichkeiten

Mehrere Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft sorgen für komfortables Parken – ein echter Pluspunkt für Mitarbeiter, Kunden oder Gäste.

Fazit

Diese stilvolle Jugendstil-Villa ist ein echtes Unikat auf dem Dortmunder Immobilienmarkt – perfekt für Menschen oder Unternehmen mit Sinn für das Besondere. Ob als repräsentativer Firmensitz oder stilvolles Domizil in bester Lage: Hier eröffnen sich Ihnen zahlreiche Möglichkeiten.

??????? ???????: 25034031x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

Echtholzparkett

orig. Stuck

wunderschönes Treppenhaus

teilweise Klimaanlage

Balkon

Keller

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

??????? ???????: 25034031x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

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.

??????? ???????: 25034031x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

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 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.

???????? ??????????: 25034031x - 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)