

**Dortmund - Gartenstadt**

# Repräsentativer Firmensitz in Jugendstil-Villa in Bestlage der Gartenstadt

**Αριθμός ακινήτου: 25034031xx**



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.500.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 308 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΎΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 654 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 25034031xx - 44141 Dortmund - Gartenstadt

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25034031xx - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25034031xx	Τιμή αγοράς	1.500.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 308 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	9	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	9	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 115 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	1906	Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 308 m <sup>2</sup>
Χώρος στάθμευσης	5 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25034031xx - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	212.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	24.06.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1906

Αριθμός ακινήτου: 25034031xx - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034031xx - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034031xx - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034031xx - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034031xx - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034031xx - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034031xx - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034031xx - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Το ακίνητο



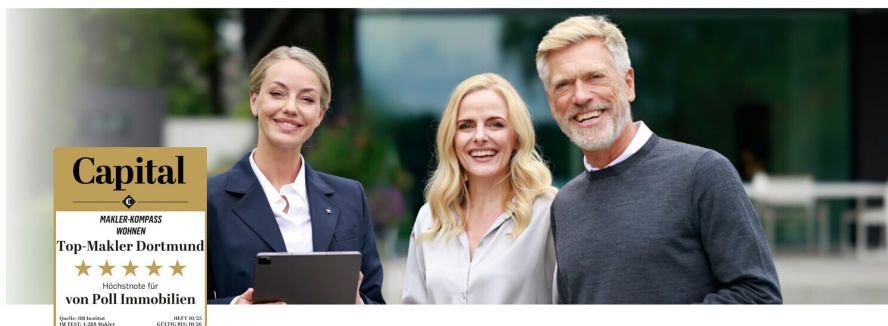
Αριθμός ακινήτου: 25034031xx - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25034031xx - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Το ακίνητο



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



**Αριθμός ακινήτου: 25034031xx - 44141 Dortmund - Gartenstadt**

## Μια πρώτη εντύπωση

Repräsentative Jugendstil-Villa in Bestlage der Dortmunder Gartenstadt!

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 2007 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25034031xx - 44141 Dortmund - Gartenstadt**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Echtholzparkett

orig. Stuck

wunderschönes Treppenhaus

teilweise Klimaanlage

Balkon

Keller

umfassende Sanierung 2007 (Elektrik, Böden, Wände, Fenster,...)

**Αριθμός ακινήτου: 25034031xx - 44141 Dortmund - Gartenstadt**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25034031xx - 44141 Dortmund - Gartenstadt**

## Άλλες πληροφορίες

**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 vorbehalten 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.

Αριθμός ακινήτου: 25034031xx - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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