

Dortmund – Holzen

# Stílusos kétlakásos ház panorámás kilátással Holzenben

VP azonosító: 25034044x



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

VÉTELÁR: 780.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 243 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 390 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25034044x                            |
| Hasznos lakótér       | ca. 243 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 8                                    |
| Hálósobák             | 5                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 2003                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 780.000 EUR                                                                           |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises             |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület      | ca. 70 m²                                                                             |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 21.04.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 81.90 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2003                |

VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

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

VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Az első benyomás

Kifinomult, időtlen és modern. Ez az ingatlan egy kétlakásos ház, tökéletes elrendezéssel a harmonikus többgenerációs élethez, egy csendes zsákutcában, zöldövezetben. A földszinti kerti lakás két hálósobával, egy zuhanyzós fürdősobával, egy további vendég WC-vel, egy gyönyörű konyhával, reggelizosarokkal és oldalsó teraszra nyíló kijárat, valamint egy világos nappalival rendelkezik, ahonnan a nagy, déli fekvésű teraszra és egy idilli vízéséshez juthatunk. A második lakás a felső és a tetőtéri emeletre nyúlik át, és három igazán tágas hálósobát kínál a bejárat szinten, az egyikhez saját fürdősoba, egy további zuhanyzós fürdősoba és egy külső lépcsőn keresztül egy külön oldalsó teraszra való kijárat. Fent található a nappali egy bájos konyhával, étkezővel és külön mosókonyhával. A nyitott terü nappali és étkező harmonikus egységet alkot, és elegáns kandallóval, valamint egy makulátlan tetóterasszal büszkélkedhet, amely tökéletes a romantikus naplementékhez. Az elosztóból egy helytakarékos lépcső vezet az átalakított wellness szintre: Válasszon a szaunaszeánszok, a pezsgőfürdőben való pihenés, a masszázs vagy a nyugtató lábfürdők közül a futótt padról nyíló speciális merülomedencékben. A részleges pince különálló tárolóhelyiségekkel, valamint a háztól jobbra és balra található két különálló garázs, amelyek mindegyikéhez hátsó ajtók vezetnek az ingatlanra, valamint egy oldalsó terasz, ahonnan lépcső vezet a felső lakásba, minden kívánnivalót maga után hagy. Semmit! Örömmel mutatjuk be Önnek ezt a bájos wellness csomagot egy megtekintés során.

VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Részletes felszereltség

Das 2-Familienhaus wurde 2003 massiv mit Teilunterkellerung gebaut.  
Die Erdgeschoss-Wohnung verfügt über ca. 90 m² mit 3 Zimmern und die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss über ca. 153 m² mit 4 Zimmern plus ausgebautem Wellnessbereich im Spitzboden.  
Beide Einheiten bieten Terrassenflächen nach Süden und jeweils eine Garage mit Vorstellplatz.  
Das Haus ist wie folgt ausgestattet:

- Fassade aus zeitlosem grauen Betonklinker und effizienter Dämmung
- Schwarz lasierte Tondachziegel
- Aluminiumbeschichtete Dreifachverglasung, überwiegend bodentiefe Elemente
- Integrierte Jalousien mit zusätzlichen elektrischen Aluminium-Rollläden in den Schlafzimmern
- Gasbrennwerttechnik von Vaillant mit Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung
- Eleganter Kamin im Wohnzimmer mit Spartherm-Brennzelle und zusätzlichem Wärmeauslass im darüberliegenden Wellnessbereich
- Oberböden aus Feinsteinzeug, Fliesen, Parkett und Kork
- Zwei Einbauküchen, im Erdgeschoss neu eingebaut in 2014
- Sauna mit Körperformliegen, Saunaofen für verschiedene Anwendungen und Bullauge für einen perfekten Ausblick
- Whirlpool von Hoesch
- Wärmesitzbank
- Zwei Fußbecken
- Massageliege
- Terrassenflächen aus zeitlos grauen Steinfliesen, sämtlich mit Markilux-Markisen ausgestattet
- Beleuchtetes Wasserbecken
- Regenwasserzisterne, 5.000 L Volumen
- Teilkeller mit WC und Waschmaschinenanschluss und zwei Kellerräumen
- Zwei Einzelgaragen mit rückwertigen Türen und elektrischen Toren, eine mit direktem Zugang vom Haus, beide mit Wasseranschlüssen

VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Minden a helyszínról

Der südliche Stadtteil Dortmund-Holzen liegt eingebettet zwischen dem Sommerberg im Norden, Wichlinghofen im Westen und Buchholz im Süden. Nach ein paar Kilometern erreichen Sie zudem das östlich gelegene Schwerte.

Herrlich für sportliche Aktivitäten oder Ihre vier Pfoten, sind die Grünflächen in direkter Nachbarschaft.

Die Nahversorgung ist recht umfangreich und spart die Fahrt in die großen Stadtzentren. Ärzte, Kindergarten, Grundschule, Restaurants sind ebenfalls vorhanden und zeichnen zusammen mit den umliegenden Autobahnen A 45 und A 1 ein gelungenes Gesamtbild. Die Dortmunder City erreichen Sie in ca. 11 Minuten mit dem PKW.

VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Deniz Secer

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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