

Dortmund – Holzen

## Stílusos kétlakásos ház panorámás kilátással Holzenben

VP azonosító: 25034044x



VON POLL  
IMMOBILIEN



[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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Áttekintés

VP azonosító	25034044x	Vételár	780.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 243 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	8	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	5	Hasznos terület	ca. 70 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	2003		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	81.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	21.04.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Az ingatlan



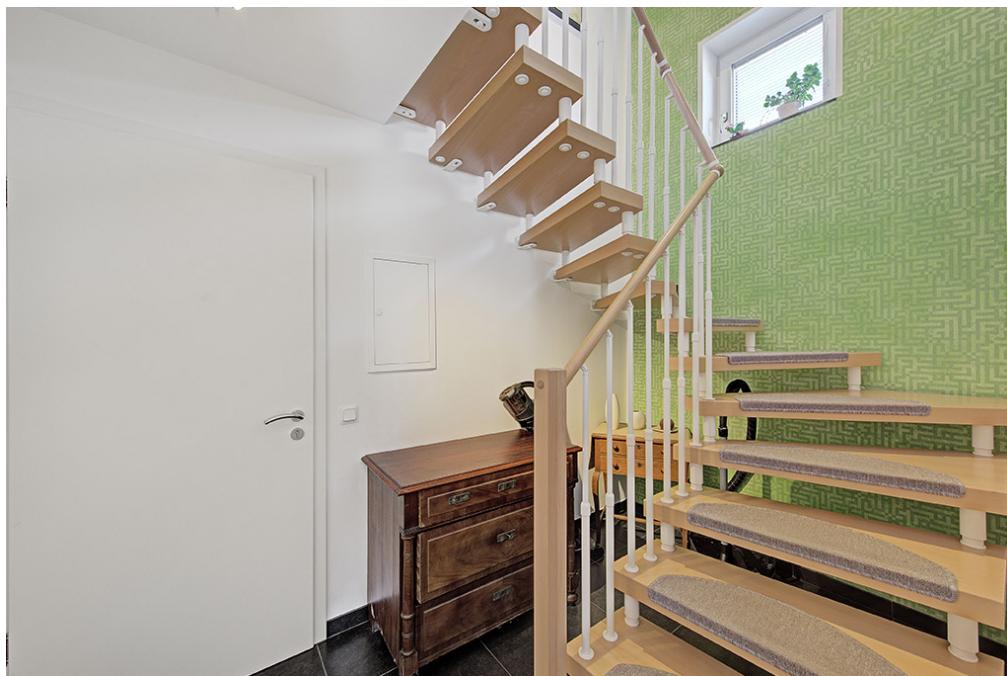
VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## 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



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

VP azonosító: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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 elso benyomás

Kifinomult, idotlen és modern. Ez az ingatlan egy kétlakásos ház, tökéletes elrendezéssel a harmonikus többgenerációs élethez, egy csendes zsákutcában, zöldövezetben. A földszinti kerti lakás két hálószobával, egy zuhanyzós fürdoszobával, egy további vendég WC-vel, egy gyönyörű konyhával, reggelizosarokkal és oldalsó teraszra nyíló kijárattal, valamint egy világos nappalival rendelkezik, ahonnan a nagy, déli fekvésű teraszra és egy idilli vízeséshez juthatunk. A második lakás a felső és a tetőtéri emeletre nyúlik át, és három igazán tágas hálószobát kínál a bejáratí szinten, az egyikhez saját fürdoszoba, egy további zuhanyzós fürdoszoba és egy különböző lépcson keresztül egy külön oldalsó teraszra való kijárat. Fent található a nappali egy bájos konyhával, étkezővel és külön mosókonyhával. A nyitott területi nappali és étkező harmonikus egységet alkot, és elegáns kandallóval, valamint egy makuláltan tetoterasszal büszkélkedhet, amely tökéletes a romantikus naplementékhez. Az eloszobából egy helytakarékos lépcső vezet az átalakított wellness szintre: Válasszon a száunaszeánszok, a pezsgofürdőben való pihenés, a masszázs vagy a nyugtatónak a lábfürdők közül a futött padról nyíló speciális merülőmedencékben. 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 m<sup>2</sup> mit 3 Zimmern und die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss über ca. 153 m<sup>2</sup> 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-Rollladen 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 helyszínről

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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 felelősségtörökítéséhez

---

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