

Dortmund – Gartenstadt

Kiváló luxus egy nyugodt kertvárosi környezetben

VP azonosító: 25034076

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Secret Sale

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 2.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 492 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.167 m²

VP azonosító: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

VP azonosító: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Áttekintés

VP azonosító	25034076	Vételár	2.250.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 492 m ²	Ház	Villa
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	10	Modernizálás / felújítás	2024
Hálószobák	6	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1938	Hasznos terület	ca. 63 m ²
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	116.30 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	07.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1938

VP azonosító: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Az ingatlan



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

VP azonosító: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

VP azonosító: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Az elso benyomás

Ez az ingatlan ritka és kivételes lelet: ideális helyen, a kertváros déli részén található, ez az 1930-as évekből származó különálló villa klasszikus dizájnnal, idotlen és modern elemekkel büszkélkedhet. Kifogástalan ízlésű és egyedi hangulatú ház. A tágas, világos eloszoba fogadja a lakókat és a vendégeket, meleg és hívogató hangulatot teremtve. A nyitott teru, fényuzoen felszerelt konyha reggelizopulttal egyszerre kulináris élvezet és vizuális remekmu. Körülötte egy különálló dolgozószoba található saját fürdoszobával és egy tágas gardrób vendég-WC-vel. Egy folyosó vezet a könyvtárba, és egy elegáns, tükrös ajtón keresztül a nyitott teru nappali-étkezobe, ahol lenyugözo kandalló és fedett teraszra nyílik kijárat. A ház teljes szélességében átívelo nyitott teru elrendezés kifinomult luxust és kényelmet áraszt. Egy lépcso vezet a felső hálószintre, ahol egy elegáns, különálló vendéglakás található, amely egy nappaliból és hálószobából saját fürdoszobával, egy tágas fo hálószobából gardróbbal és saját fürdoszobával, egy további gardróbból és egy dolgozószobából áll. Az alagsorban klasszikus pincerészek találhatók, mint például boros- vagy kamrapince, tárolópince, háztartási és technikai helyiségek, valamint egy kiválóan felszerelt wellness-részleg edzoteremmel, nagy zuhanyzóval és klasszikus szaunával, egy további WC-vel és egy másik zuhanyzóval. A hívogató társalgó a kertre néz, és elegáns kandallóval egy újabb oázist teremt a jólét oázisában. A jelenlegi lakók ezt a teret emléktárgyak kiállítótereként használják. Egy mozzászon is felszerelhető itt, hogy élvezhessék a filmes emlékeket. A különálló, saját külso bejárattal rendelkezo lakás modern felszerelt konyhával, világos nappalival és egy modern zuhanyzós hálószobával rendelkezik. A belso bejáratot természetesen a családtagok számára fenntartották. A kert parkosításánál nagy gondot fordítottak a magánélet biztosítására: Elvezze a város szívében található, összetéveszthetetlen bájú oázist. A felső terasz részben fedett, és finom napelemekkel rendelkezik. A teraszon továbbhaladva egy gyönyörűen ívelt Bangkirai falépcson keresztül egy nyugodt ülosarok található kültéri kandallóval. Az alsó teraszon valóban "belélegezheti" a tengert: egy vizesfával gyönyörködteti a szemet és az érintést egyaránt. Ritka és lenyugözo látvány. Mindkét teraszt természetes kolépcso köti össze, amely a kertbe vezet. A birtok szépsége a koi-tóval, a mögötte lévo fedett ülohollyel, a romantikus szökökúttal, a rózsáivekkel és a buja, környezező sövényekkel tökéletesen harmonizál a villa megjelenésével. Ritka ragyogású ház – azoknak, aikik szeretik a luxus esztétikát. Hívjon minket személyes megtekintés egyeztetése érdekében. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Részletes felszereltség

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 maßgefertigte 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

VP azonosító: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Minden a helyszínról

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-Liebknecht-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.

VP azonosító: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 116.30 kWh/(m²*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 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.

VP azonosító: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com