

Dortmund – Gartenstadt

Kiváló luxus egy nyugodt kertvárosi környezetben

VP azonosító: 25034076

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Áttekintés

VP azonosító	25034076
Hasznos lakótér	ca. 492 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálósobák	6
Fürdoszobák	5
Építés éve	1938
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	2.250.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 63 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	116.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
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



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 első 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, időtlen és modern elemekkel büszkélkedhet. Kifogástalan ízlésű és egyedi hangulatú ház. A tágas, világos elosztó fogadja a lakókat és a vendégeket, meleg és hívogató hangulatot teremtve. A nyitott területe, fényűzően felszerelt konyha reggelizőpulttal egyszerre kulináris élvezet és vizuális remekmű. Körülötte egy különálló dolgozószoba található saját fürdőszobával és egy tágas gardrób vendég-WC-vel. Egy folyosó vezet a könyvtárba, és egy elegáns, tükrös ajtón keresztül a nyitott területe napfény-étkezőbe, ahol lenyűgöző kandalló és fedett teraszra nyílik kijárat. A ház teljes szélességében átívelő nyitott területe elrendezés kifinomult luxust és kényelmet áraszt. Egy lépcső vezet a felső szintre, ahol egy elegáns, különálló vendéglakás található, amely egy nappaliból és hálószobából saját fürdőszobával, egy tágas fő hálószobából gardróbval és saját fürdőszobával, egy további gardróbval és egy dolgozószobából áll. Az alagsorban klasszikus pincerészek találhatók, mint például boros- vagy kamrapince, tárolópince, háztartási és technikai helyiség, valamint egy kiválóan felszerelt wellness-részleg edzőteremmel, 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 kiállítótéréként használják. Egy mozivászon is felszerelhető itt, hogy élvezhessék a filmes emlékeket. A különálló, saját külső bejárattal rendelkező lakás modern felszerelt konyhával, világos nappalival és egy modern zuhanyzó hálószobával rendelkezik. A belső bejáratot természetesen a családtagok számára fenntartották. A kert parkosításánál nagy gondot fordítottak a magánélet biztosítására: Élvezze a város szívében található, összetéveszthetetlen bájú oázist. A felső terasz részben fedett, és finom napelemekkel rendelkezik. A teraszon továbbhaladva egy gyönyörűen ívelt Bangkirai falépcsőn keresztül egy nyugodt ülősarok található kültéri kandallóval. Az alsó teraszon valóban "belelélegezheti" a tengeret: egy vízesésfal gyönyörködteti a szemet és az érintést egyaránt. Ritka és lenyűgöző látvány. Mindkét teraszt természetes kolépcső köti össze, amely a kertbe vezet. A birtok szépsége a koi-tóval, a mögötte lévő fedett ülohellyel, a romantikus szökőkúttal, a rózsákkal és a buja, környező sövényekkel tökéletesen harmonizál a villa megjelenésével. Ritka ragyogású ház – azoknak, akik 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 maßangefertigte 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 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: 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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com