

**Dortmund - Gartenstadt**

# Reprezentatív szecessziós villa kiváló helyen – stílusos élet vagy munka

**VP azonosító: 25034031z**



**VÉTELÁR: 1.500.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 308 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 654 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt**

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

VP azonosító: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25034031z	Vételár	1.500.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 308 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	9	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	7		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1906		
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 115 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	212.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.06.2035	Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1906

VP azonosító: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

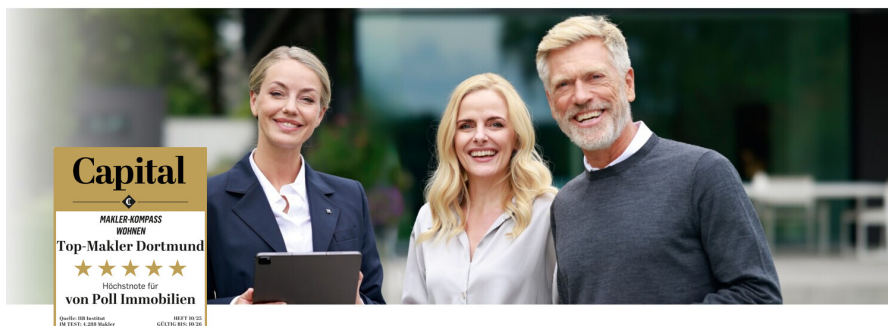


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 25034031z - 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: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt**

## Az első benyomás

Reprezentatív szecessziós villa Dortmund kertvárosának kiváló helyén – éljen vagy dolgozzon stílusosan! Dortmund egyik legkeresettebb helyén, a kertvárosban, a B1-es autópályától távolabb eső csendes utcában várja Önt ez a lenyugózó, 1906-ból származó szecessziós villa. Ez a műemlékvédelem alatt álló ingatlan a történelmi bájt ötvözi a modern kényelemmel, változatos lehetőségeket kínálva exkluzív lakóépületként vagy stílusos irodaházként. A történelmi jelleg találkozik a modern funkcionalitással. Az épület 2001-ben átfogó felújításon esett át, gondosan megőrizve eredeti jellegét és klasszikus stíluselemeit. A kiváló minőségű parketta, a stukkó díszítések egyes mennyezeteken és a csodálatos korabeli lépcsőház jellegzetes korabeli hangulatot kölcsönöz a háznak. Rugalmas kihasználás minden szinten – A villa teljes pincével és több szinten nagyvonalúan kialakított lakótérrel rendelkezik, beleértve egy teljesen használható padlást is. Minden emeleten mosdók és konyhacsatlakozások találhatóak, némelyiket modern légkondicionáló egészíti ki. A meglévő irodaterületek ideálisak lakóhelyiséggé való visszaalakításra is – vagy a lakás és a munka egy fedél alatti kombinációjára. Külső és parkolás: Az ingatlan hátsó részén található számos parkolóhely kényelmes parkolást biztosít – ami igazi elonyt jelent az alkalmazottak, az ügyfelek vagy a vendégek számára. Konklúzió: Ez a stílusos szecessziós villa igazi egyedülálló a dortmundi ingatlanpiacon – tökéletes magánszemélyek és vállalatok számára, akik szeretik a kivételes dolgokat. Akár egy tekintélyes cégközpontból, akár egy stílusos rezidenciaként egy kiváló helyen: számos lehetőség várja Önt itt.

**VP azonosító: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt**

## Részletes felszereltség

Echtholzparkett

orig. Stuck

wunderschönes Treppenhaus

teilweise Klimaanlage

Balkon

Keller

umfassende Sanierung 2001 (Elektrik, Böden, Wände, Fenster,...)

**VP azonosító: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 212.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 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: 25034031z - 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](mailto:dortmund@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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