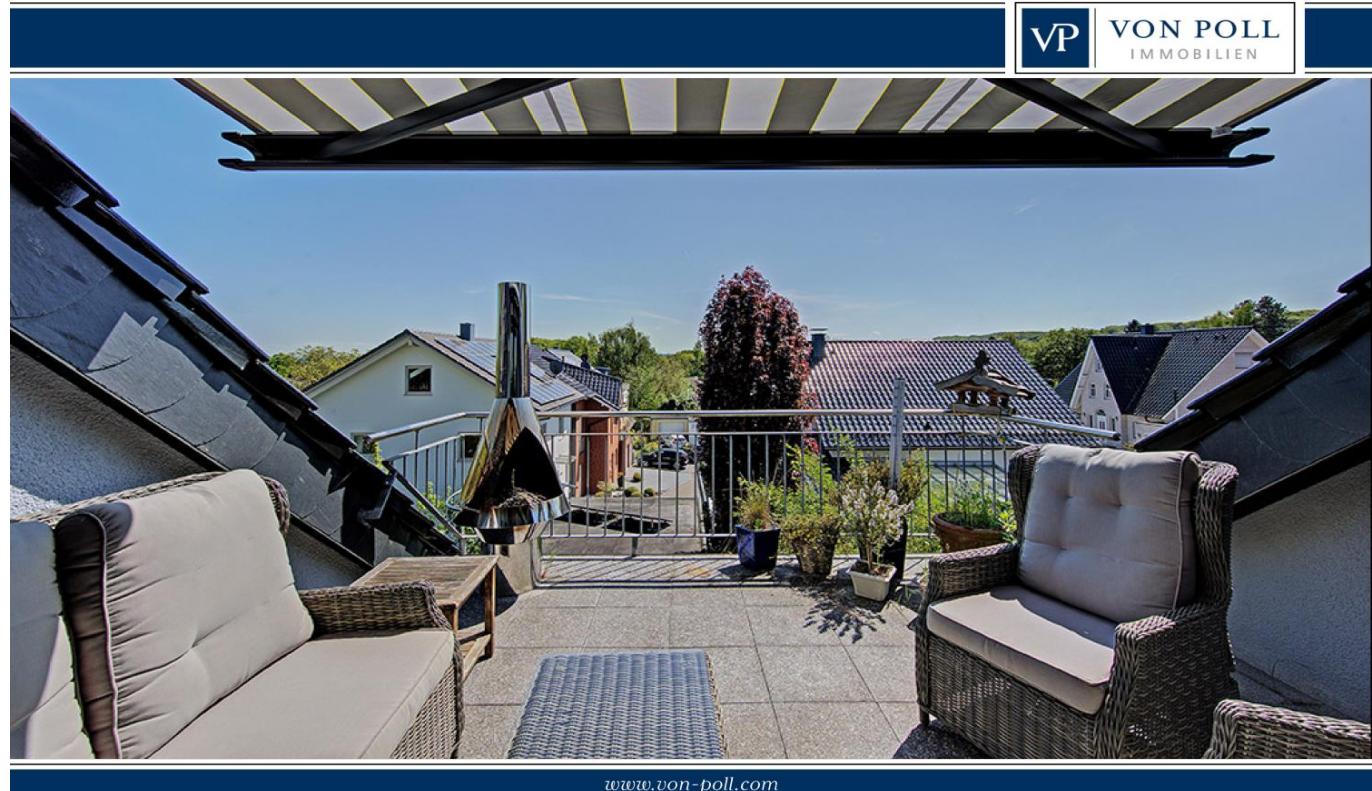


Dortmund – Holzen

Elegante casa bifamiliare con vista panoramica a Holzen

Codice oggetto: 25034044x



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 780.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 243 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 390 m²

Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034044x	Prezzo d'acquisto	780.000 EUR
Superficie netta	ca. 243 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 70 m ²
Anno di costruzione	2003	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	81.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	21.04.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La proprietà



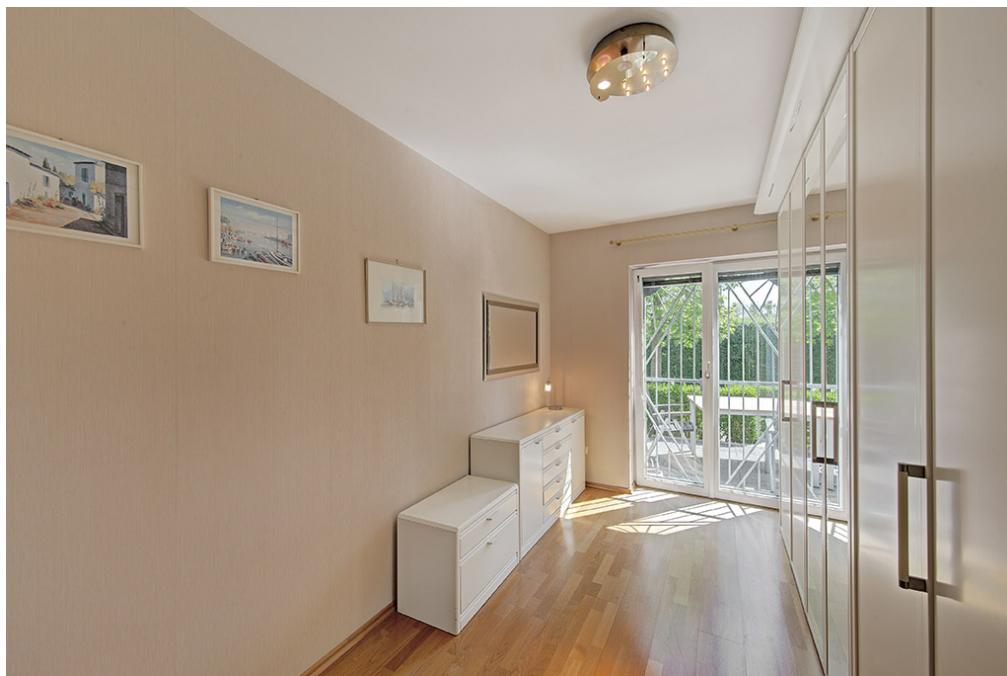
Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La proprietà



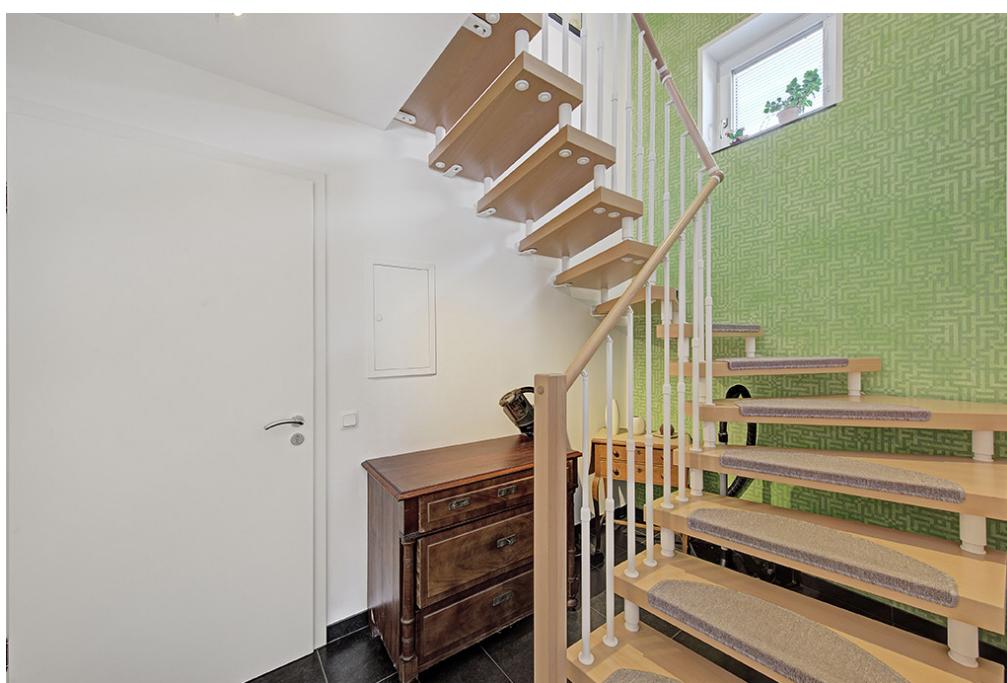
Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La proprietà



Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La proprietà



Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La proprietà



Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La proprietà



Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La proprietà



Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La proprietà



Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La proprietà



Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La proprietà



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

Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

La proprietà



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Una prima impressione

Sofisticata, senza tempo e moderna. Questa proprietà è una casa bifamiliare con una disposizione perfetta per una vita armoniosa multigenerazionale, immersa in una tranquilla strada senza uscita immersa nel verde. L'appartamento con giardino al piano terra offre due camere da letto, un bagno con doccia, un ulteriore bagno per gli ospiti, una splendida cucina con angolo colazione e accesso alla terrazza laterale, e un luminoso soggiorno con accesso all'ampia terrazza esposta a sud e a un idilliaco specchio d'acqua. Il secondo appartamento si estende sui piani superiori e mansarda e offre tre camere da letto davvero spaziose al piano d'ingresso, una delle quali con bagno privato, un ulteriore bagno con doccia e accesso tramite una scala esterna a una terrazza laterale separata. Al piano superiore si trova la zona giorno con un'incantevole cucina con zona pranzo e un ripostiglio separato. La zona giorno e pranzo open space crea un'armoniosa fusione e vanta un elegante camino e una splendida terrazza sul tetto, perfetta per romantici tramonti. Dall'ingresso, una scala salvaspazio conduce al piano benessere convertito: scegliete tra sessioni di sauna, relax nella vasca idromassaggio, massaggi o rilassanti pediluvi in speciali vasche di immersione con panca riscaldata. La cantina parziale con ripostigli separati e i due garage separati a destra e a sinistra della casa, ciascuno con porte posteriori che conducono alla proprietà e una terrazza laterale con scale che collegano all'appartamento superiore, non lasciano nulla a desiderare. Assolutamente nulla! Saremo lieti di presentarvi questo affascinante pacchetto benessere durante una visita.

Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Dettagli dei servizi

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-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 rückwärtigen Türen und elektrischen Toren, eine mit direktem Zugang vom Haus, beide mit Wasseranschlüssen

Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 81.90 kWh/(m²*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

Codice oggetto: 25034044x - 44267 Dortmund – Holzen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: dortmund@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com