

Dortmund – Gartenstadt

# Lusso squisito in un tranquillo contesto cittadino

Codice oggetto: 25034076

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 492 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.167 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

Codice oggetto: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25034076                             |
| Superficie netta    | ca. 492 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 10                                   |
| Camere da letto     | 6                                    |
| Bagni               | 5                                    |
| Anno di costruzione | 1938                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 2.250.000 EUR                                                             |
| Casa                               | Villa                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 63 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune      |

Codice oggetto: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 07.09.2035  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 116.30 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1938                                |

Codice oggetto: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Codice oggetto: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## La proprietà

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

Codice oggetto: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Una prima impressione

Questa proprietà è una scoperta rara ed eccezionale: situata in posizione ideale nella parte meridionale della città giardino, questa villa indipendente, risalente agli anni '30, vanta un design classico con elementi moderni e senza tempo. Una casa dal gusto impeccabile e dall'atmosfera unica. Un ampio e luminoso ingresso accoglie residenti e ospiti, creando un'atmosfera calda e invitante. La cucina a pianta aperta, lussuosamente attrezzata e dotata di bancone per la colazione, è sia una delizia culinaria che un capolavoro visivo. Uno studio separato con bagno privato e un ampio guardaroba con WC per gli ospiti si trovano attorno ad essa. Un corridoio conduce alla biblioteca e, attraverso un'elegante porta a specchio, alla zona giorno e pranzo a pianta aperta con un imponente camino e accesso alla terrazza coperta. La disposizione a pianta aperta, che si estende per l'intera larghezza della casa, trasmette un senso di lusso sofisticato e comfort. Una scala conduce al piano superiore, dove si trova un elegante appartamento per gli ospiti separato, composto da soggiorno e camera da letto con bagno privato, un'ampia camera da letto principale con cabina armadio e bagno privato, un ulteriore cabina armadio e uno studio. Il seminterrato ospita le classiche cantine, come una cantina per i vini o una dispensa, una cantina di stoccaggio, un locale tecnico e di servizio, e un'area benessere superbamente attrezzata con palestra, un'ampia cabina doccia e una sauna classica, un ulteriore WC e un altro bagno con doccia. L'accogliente zona lounge si affaccia sul giardino e, con il suo elegante camino, crea un'altra oasi di benessere. Gli attuali residenti utilizzano questo spazio come area espositiva per la caccia ai cimeli. È possibile installare anche uno schermo cinematografico per godersi i ricordi cinematografici. L'appartamento separato con ingresso esterno indipendente offre una moderna cucina attrezzata, un luminoso soggiorno e una camera da letto con un moderno bagno con doccia. L'accesso interno è stato naturalmente mantenuto per i membri della famiglia. Grande cura è stata posta nella progettazione del giardino per garantire la privacy: godetevi un'oasi dal fascino inconfondibile nel cuore della città. La terrazza superiore è parzialmente coperta e dotata di delicati pannelli solari. Più avanti, lungo la terrazza, una rilassante area salotto con camino esterno è accessibile tramite una splendida scala curva in legno Bangkirai. Sulla terrazza inferiore, si può davvero "respirare" il mare: una parete a cascata delizia sia la vista che il tatto. Uno spettacolo raro e di grande impatto. Entrambe le terrazze sono collegate da gradini in pietra naturale che conducono al giardino. La bellezza del parco, con il suo laghetto koi, la zona salotto riparata alle sue spalle, la romantica fontana, gli archi di rose e le rigogliose siepi circostanti, si armonizza perfettamente con l'aspetto della villa. Una casa di rara bellezza, per chi ama l'estetica lussuosa. Chiamateci per organizzare una visita personalizzata. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25034076 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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