

**Dortmund - Gartenstadt**

# Rappresentativa villa in stile Art Nouveau in posizione privilegiata: vivere o lavorare con stile

**Codice oggetto: 25034031z**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 308 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 654 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25034031z - 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: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25034031z
Superficie netta	ca. 308 m <sup>2</sup>
Vani	9
Camere da letto	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1906
Garage/Posto auto	5 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.500.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 115 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	212.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	24.06.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1906

Codice oggetto: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

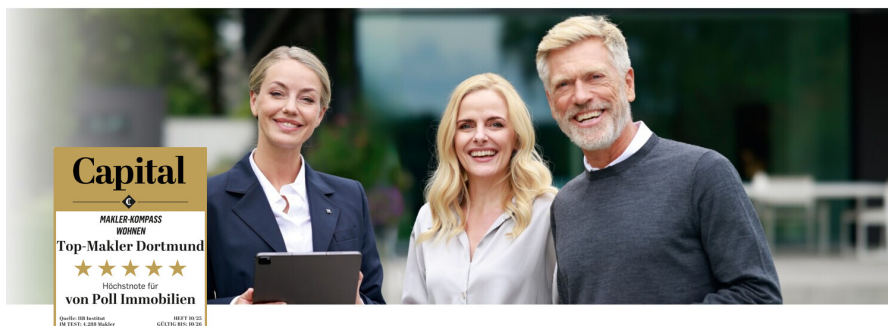
A photograph of a Von Poll Immobilien office storefront. The storefront is dark blue with white accents and features the VP logo. A family consisting of a woman, a man, and a young child are standing outside, looking at a red folder held by the woman. The office has large windows displaying real estate listings.

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)

Codice oggetto: 25034031z - 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: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt**

## Una prima impressione

Rappresentativa villa in stile Art Nouveau in posizione privilegiata nella città giardino di Dortmund: vivi o lavora con stile! In una delle zone più ambite di Dortmund, in posizione tranquilla in una strada arretrata rispetto all'autostrada B1, vi aspetta questa imponente villa in stile Art Nouveau risalente al 1906. Questa proprietà, sotto tutela architettonica, coniuga il fascino storico con il comfort moderno, offrendo diverse possibilità come residenza esclusiva o elegante edificio per uffici. Il carattere storico incontra la funzionalità moderna. L'edificio è stato oggetto di un'ampia ristrutturazione nel 2001, preservando con cura il suo carattere originale e gli elementi stilistici classici. Pavimenti in parquet di alta qualità, decorazioni in stucco su alcuni soffitti e la magnifica scalinata d'epoca conferiscono alla casa il suo inconfondibile fascino d'epoca. Utilizzo flessibile su tutti i piani: la villa dispone di un seminterrato completo e di ampi spazi abitativi rifiniti su più piani, tra cui una soffitta completamente utilizzabile. Ogni piano dispone di servizi igienici e allacciamenti per la cucina, alcuni dei quali dotati di aria condizionata moderna. Gli spazi ufficio esistenti sono ideali anche per la riconversione in uso residenziale, o per una combinazione di vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Esterno e parcheggio: diversi posti auto sul retro della proprietà garantiscono un comodo parcheggio, un vero vantaggio per dipendenti, clienti o ospiti. Conclusione: questa elegante villa in stile Art Nouveau è un vero pezzo unico nel mercato immobiliare di Dortmund, perfetta per privati o aziende con un gusto per l'eccezionale. Che si tratti di una prestigiosa sede aziendale o di un'elegante residenza in una posizione privilegiata, qui vi aspettano numerose possibilità.

**Codice oggetto: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt**

## Dettagli dei servizi

Echtholzparkett

orig. Stuck

wunderschönes Treppenhaus

teilweise Klimaanlage

Balkon

Keller

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

**Codice oggetto: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25034031z - 44141 Dortmund - Gartenstadt**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25034031z - 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)