Dortmund – Holzen

Repräsentatives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

Número da propriedade: 24034024

PREÇO DE COMPRA: 699.000 EUR • **ÁREA:** ca. 270 m² • **QUARTOS:** 9 • **ÁREA DO TERRENO:** 763 m²

Número da propriedade: 24034024 - 44267 Dortmund – Holzen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24034024 - 44267 Dortmund – Holzen

Numa vista geral

Número da propriedade	24034024
Área	ca. 270 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	9
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1965

Preço de compra	699.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 216 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24034024 - 44267 Dortmund – Holzen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	GAS
Certificado Energético válido até	27.09.2032
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	137.90 kWh/m²a
Classificação energética	E

Número da propriedade: 24034024 - 44267 Dortmund – Holzen

O imóvel

Número da propriedade: 24034024 - 44267 Dortmund – Holzen

O imóvel

Número da propriedade: 24034024 - 44267 Dortmund – Holzen

O imóvel

Número da propriedade: 24034024 - 44267 Dortmund – Holzen

O imóvel

Número da propriedade: 24034024 - 44267 Dortmund – Holzen

O imóvel

Número da propriedade: 24034024 - 44267 Dortmund – Holzen

O imóvel

Número da propriedade: 24034024 - 44267 Dortmund – Holzen

O imóvel

Número da propriedade: 24034024 - 44267 Dortmund – Holzen

O imóvel

Número da propriedade: 24034024 - 44267 Dortmund – Holzen

O imóvel

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

Número da propriedade: 24034024 - 44267 Dortmund – Holzen

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus, das im Jahr 1965 als Bungalow errichtet und 1988 um eine zusätzliche Etage aufgestockt wurde, mit einer Gesamt-Wohnfläche von ca. 270 m², die sich auf ca. 150 m² im Erdgeschoss und ca. 120 m² im Obergeschoss aufteilen. Das Satteldach mit großer Gaube gibt dem Objekt seinen exklusiven Charme. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2022 modernisiert. Im Souterrain befindet sich ein Büro mit eigenem Eingang, ideal für Einzelunternehmer. Zuletzt wurde dieser Bereich als Partykeller genutzt. Die Erdgeschosswohnung mit ca. 150 m² beeindruckt mit einer 2021 modernisierten Küche, die mit einer hochwertigen Marken-Einbauküche ausgestattet ist. Der großzügige Eingangsbereich und die separate Garderobe sorgen für einen stilvollen Empfang. Das Gäste-WC wurde ebenfalls 2021 modernisiert und präsentiert sich in einem hellen, gefliesten Design. Ein großes Esszimmer mit echtem Stuck und Echtholzparkett ist direkt an die Küche angrenzend. Durch einen großen Durchgang sind das Esszimmer und das Wohnzimmer verbunden, was eine offene und luftige Atmosphäre schafft. Durch das Kaminzimmer, das nachträglich angebaut wurde, gelangt man in den pflegeleicht und ansprechend angelegten Garten. Das kleine Gartenhaus bietet Stauraum für diverse Garten-Utensilien, aber auch gemütlichen Unterschlupf bei schlechtem Wetter. Der Schlafbereich mit 2 Schlafzimmern, ein Ankleidezimmer, das auch als Kinderzimmer genutzt werden kann, sowie einem großzügigen Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Bidet, ist über eine halbe Treppe vom Wohnbereich getrennt, um für Privatsphäre zu sorgen. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der Keller, der über das Wohnzimmer zugänglich ist. Hier befindet sich eine Schwimmhalle mit einem beeindruckenden Pool, von einer kleinen Terrasse führt eine Treppe in den Garten. Eine Sauna und ein Tauchbecken runden den Wellnessbereich ab. Eine Waschküche für die Erdgeschosswohnung sowie verschiedene Kellerräume stehen ebenfalls zur Verfügung. Eine großzügige Einfahrt mit zwei Garagen und viel Platz davor bietet ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge. Durch einen separaten Eingang zur Wohnung im Obergeschoss entsteht der Eindruck eines Zweifamilienhauses. Über eine Treppe gelangt man in eine Diele mit Garderobe und Gäste-WC. Die 1988 neu erstellte Wohnung mit ca. 120 m² beinhaltet drei Schlafzimmer und einen großzügigen Luftraum, der auch als zusätzliches Schlafzimmer, Spiel- bzw. Hobbyzimmer oder als Lagerraum genutzt werden kann, dieser ist über die Waschküche zugänglich. Die Küche verfügt über einen großen Essbereich. Ein Kamin verleiht dem großen Wohnzimmer eine warme Atmosphäre. Die große teilüberdachte Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein. Eine Garage mit einem PKW-Stellplatz davor gehört zur Obergeschosswohnung.

Número da propriedade: 24034024 - 44267 Dortmund – Holzen

Detalhes do equipamento

Die Immobilie verfügt über verschiedene Ausstattungsmerkmale, darunter 2019 neu eingebaute Doppelverglasung an den Fenstern im Erdgeschoss.
Das Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss ist mit Echtholzparkett ausgelegt, das kürzlich abgeschliffen und neu versiegelt wurde. Echtholztüren und -zargen aus französischem Nussbaum sowie echter Stuck im Esszimmer verleihen den Räumen ein besonders edles Ambiente.
Die Schlafräume sind mit Laminat ausgelegt.
Die Heizung im Erdgeschoss wurde 2012 erneuert und besteht aus einem Gas-Brennwertkessel mit Warmwasserspeicher aus Edelstahl.
Die Heizung im Obergeschoss wurde 2019 durch eine Gas-Brennwert-Therme ersetzt.
Der Bodenbelag in der Obergeschosswohnung besteht aus Teppichboden.

Número da propriedade: 24034024 - 44267 Dortmund – Holzen

Tudo sobre a localização

Holzen ist ein Stadtteil im Süden Dortmunds, umgeben von Höchsten (N), Syburg (W), Aplerbeck (NO) und der Stadt Schwerte (SW). Die Immobilie befindet sich in ruhiger Sackgassenlage. Der Ortskern mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig erreichbar und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Autobahnnetz. Schulen und Freizeiteinrichtungen sowie Ärzte sind in der Nähe vorhanden. Sowohl die Innenstadt von Dortmund wie auch von Schwerte sind in 15 Minuten erreichbar.

Número da propriedade: 24034024 - 44267 Dortmund – Holzen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 137.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número da propriedade: 24034024 - 44267 Dortmund – Holzen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Deniz Secer

Feldbank 1 Dortmund
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com