

Dortmund – Holzen

# Exklusiver Bungalow mit modernster Ausstattung und großzügigem Garten

Número de propiedad: 25034026



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

PRECIO DEL ALQUILER: 3.750 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.276 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## De un vistazo

Número de propiedad	25034026	Precio del alquiler	3.750 EUR
Superficie habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>	Costes adicionales	200 EUR
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Casa	Bungalow
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1967	Espacio utilizable	ca. 50 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Alternativa	Demanda de energía final	111.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.03.2035	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	2019

Número de propiedad: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## La propiedad

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Dortmund**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número de propiedad: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## Una primera impresión

Der angebotene Bungalow liegt in beliebter, ruhiger Lage von Dortmund-Holzen und überzeugt durch den tollen Grundriss und die erstklassige und luxuriöse Ausstattung. Laufend saniert befindet sich die Immobilie in top Zustand und eignet sich ideal für Paare oder die kleine Familie.

Neben dem klassischen Wohnraum bietet das Haus ein wintergartenähnliches Kaminzimmer mit Blick in den gärtnerisch angelegten Garten. Hier bietet sich zu jeder Jahreszeit ein erholsamer Ausblick. Mit zwei Sonnenterrassen von ca. 33m<sup>2</sup> und ca. 15m<sup>2</sup> bleiben keine Wünsche offen.

Die hochwertige Küche mit großem integrierten Weinkühlschrank lädt zu gemeinsamen Stunden mit Freunden oder der Familie ein.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem der geräumige Masterbedroom mit angrenzendem Ankleidezimmer und voll ausgestattetem Luxusbad.

Im Souterrain bietet die Immobilie neben dem obligatorischen Stauraum ein großes Zimmer mit eigener Terrasse, welches sich als Zimmer für ein größeres Kind oder als Arbeits- oder Hobbyraum eignet. Ein weiteres Zimmer, sowie ein Bad komplettieren diese Etage.

Der Bungalow besticht durch seine hochwertige Ausstattung und zeitgemäße Technik. Eine zentrale Heizungsanlage von Viessmann, die mit einer Brennstoffzelle betrieben wird, sorgt für wohlige Wärme und Energieeffizienz. Zudem wurde eine BUS-Haussteuerung implementiert, die es ermöglicht, diverse Funktionen des Hauses komfortabel zu steuern.

Besucher werden von einem elektrischen Einfahrtstor empfangen, welches zu einer Doppelgarage und einem zusätzlichen Carport führt, die ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge bieten. Die moderne Sicherheitsausstattung wird durch eine Alarmanlage ergänzt, die für zusätzlichen Schutz sorgt.

Das Objekt wurde bei der Modernisierung im Jahr 2024 mit Materialien und Ausstattungsdetails versehen, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Diese luxuriöse Ausstattung unterstreicht die Exklusivität des Bungalows und macht ihn zu einer besonderen Immobilie.

Insgesamt bietet dieser Bungalow nicht nur ein hohes Maß an Wohnkomfort, sondern auch die Möglichkeit, in einer repräsentativen Umgebung zu leben. Die perfekte Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, moderner Technik und eleganter Ausstattung schafft ein Wohngefühl, das sowohl funktional ist als auch einladend wirkt.

Número de propiedad: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## Detalles de los servicios

- Luxusausstattung
- Alarmanlage
- großer Garten mit zwei großen Terrassen
- Doppelgarage + Carport
- Luxusküche mit Weinkühlschrank
- elektrisches Einfahrtstor
- BUS-Haussteuerung
- moderne Heizungsanlage von Viessmann
- Heizung Brennstoffzelle

Número de propiedad: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## Todo sobre la ubicación

Diese Immobilie liegt in ruhiger und dennoch verkehrsgünstiger Lage. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Banken sind im nahe gelegenen Ortskern von Dortmund-Holzen bequem zu erreichen. In die Dortmunder oder Schwerter Innenstadt gelangen Sie mit dem PKW in ca. 10-15 Minuten. Die angrenzenden Felder, Wiesen und Wälder laden zu ausgiebigen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Der auch überregional bekannte Dortmunder Golfclub, sowie ein Reitverein sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Número de propiedad: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 111.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Alternativ.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 de propiedad: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Deniz Secer

---

Feldbank 1, 44265 Dortmund  
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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