

Dortmund – Gartenstadt

Großzügiges Einfamilienhaus in Bestlage der nördlichen Gartenstadt

CODE DU BIEN: 25034060



PRIX D'ACHAT: 685.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 184 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 795 m²

CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25034060
Surface habitable	ca. 184 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1975
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	685.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 55 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

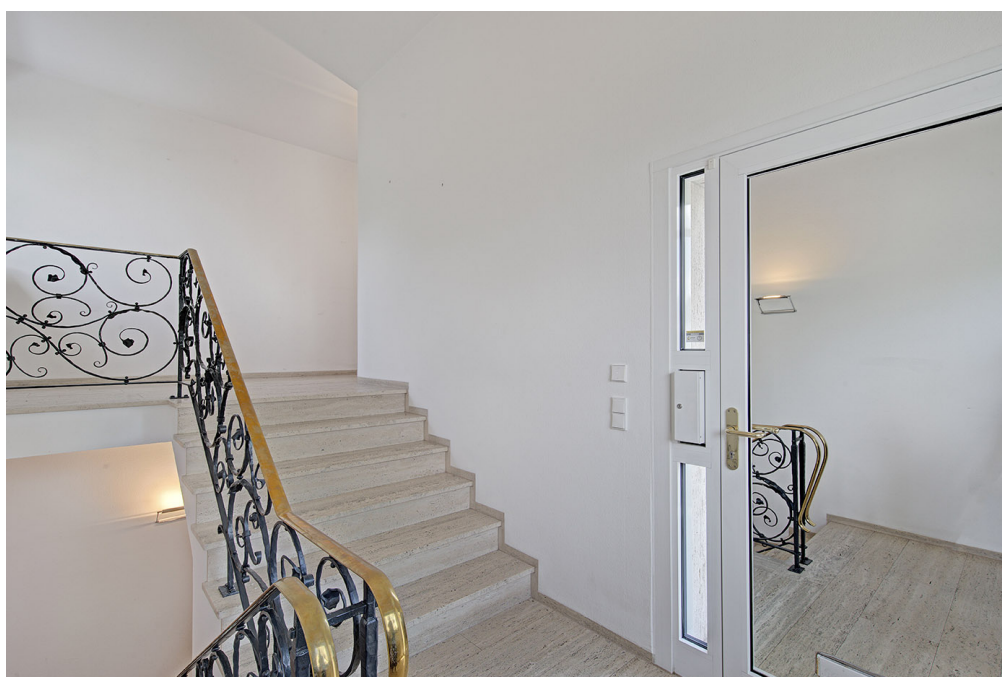
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.07.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	188.80 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1975

CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In der begehrten nördlichen Gartenstadt präsentiert sich dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus als wahres Raumwunder mit exklusivem Wohnkomfort. Bereits der erste Eindruck überzeugt: Über eine Treppe im schön angelegten Vorgarten gelangt man zum Eingangsbereich des Hauses. Im Inneren erwartet Sie ein großzügiger, heller Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC, der in das atemberaubende Wohnzimmer führt: groß, offen, lichtdurchflutet und viel Privatsphäre mit Blick in den liebevoll angelegten Garten. Die Küche schließt sich dem Wohnraum an. Ein geräumiges Schlafzimmer mit Bad-en-Suite ermöglicht Leben auf einer Ebene. Im Souterrain des Hauses befinden sich zwei weitere Zimmer, die sich als Kinder- oder Arbeitszimmer anbieten.

Ein besonderes Highlight ist der hauseigene Pool im Souterrain der Immobilie, der ganzjährig entspannte Stunden in privater Atmosphäre ermöglicht - Eine Sauna sorgt für zusätzlichen Wellnesskomfort in den eigenen vier Wänden!

Ob als Familienresidenz oder als Rückzugsort für anspruchsvolle Individualisten. Dieses Einfamilienhaus verbindet Großzügigkeit, Lagequalität und besondere Ausstattung zu einem seltenen Angebot.

CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Détails des commodités

- Alarmanlage (neuwertig) inkl. Videoüberwachung
- Swimmingpool im Souterrain
- Sauna
- Gas-Brennwertheizung aus 2022
- Travertinboden in der Hauptebene
- Einbauküche

CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in sehr guter Lage der nördlichen Gartenstadt. Die Gartenstadt ist ein beliebtes Quartier und gliedert sich in die Gartenstadt-Süd und Gartenstadt-Nord. Die Gartenstadt ist fast ausschließlich durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt und zählt nach wie vor zu den exklusivsten Wohnlagen Dortmunds.

Sämtliche Belange des täglichen Bedarfs können fußläufig erledigt werden. Über die sich in der Nähe befindliche B1 erreichen sie die Innenstadt mit dem PKW in weniger als 10 Minuten. Eine gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn) ist ebenfalls vorhanden. Schulen und Kindergärten sind problemlos zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 188.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODE DU BIEN: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Deniz Secer

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com