

Dortmund – Gartenstadt

# Großzügiges Einfamilienhaus in Bestlage der nördlichen Gartenstadt

*Número da propriedade: 25034060*



PREÇO DE COMPRA: 685.000 EUR • ÁREA: ca. 184 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 795 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

- 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: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25034060
Área	ca. 184 m <sup>2</sup>
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1975
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	685.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2000
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 55 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

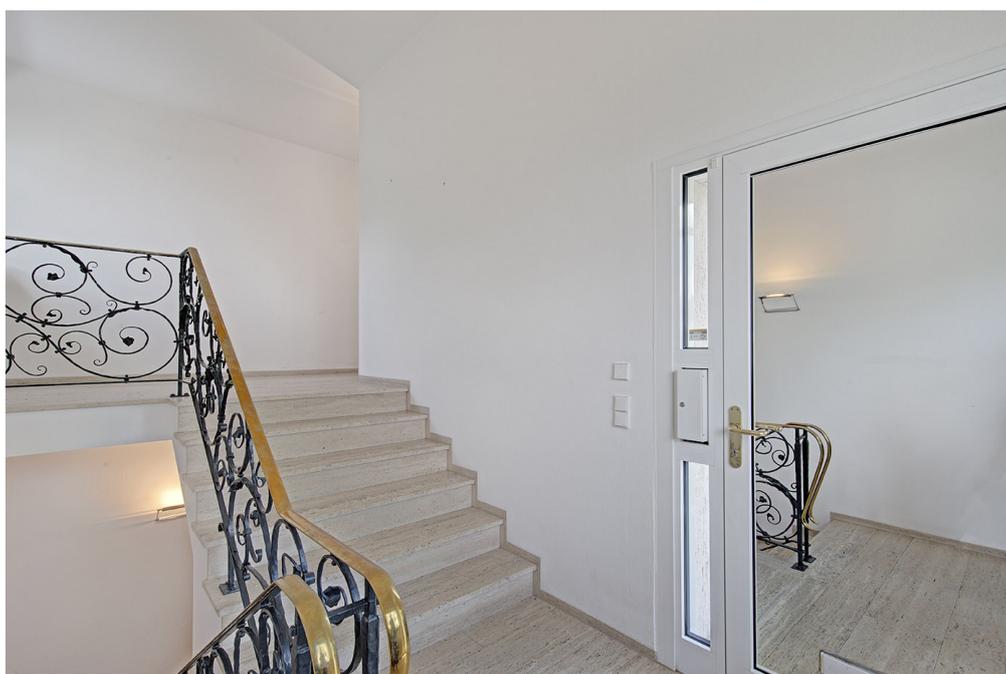
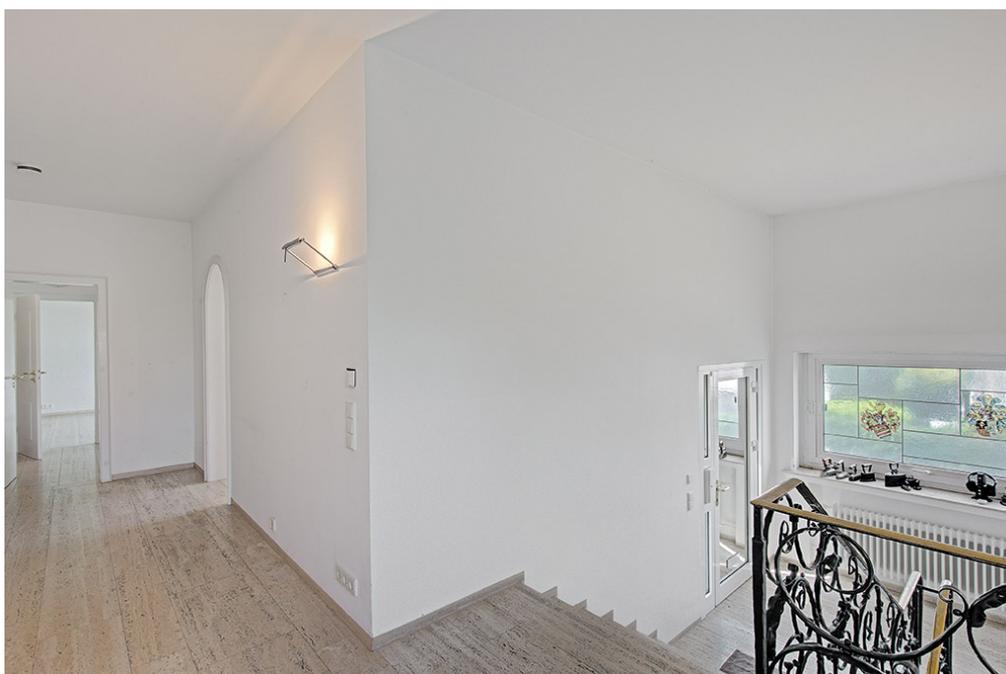
Número da propriedade: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	188.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.07.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1975

Número da propriedade: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## O imóvel



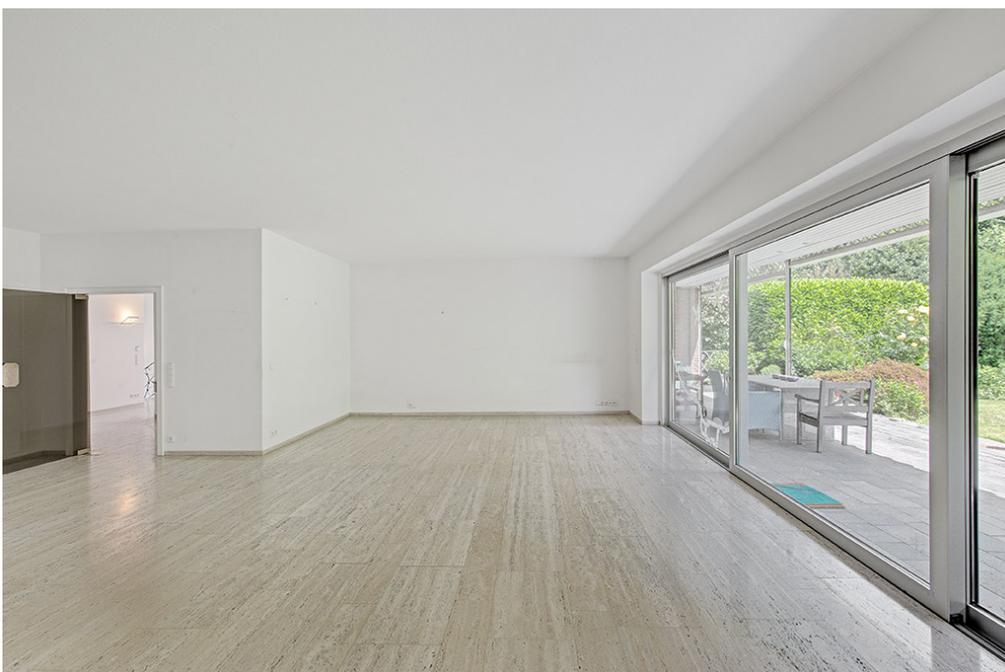
Número da propriedade: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## O imóvel



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 da propriedade: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

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



Número da propriedade: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 188.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25034060 - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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