

Dortmund – Holzen

# Stilvolles 2FH im grünen Holzen Wohlfühlpaket mit Charme

*CODICE OGGETTO: 25034044*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 243 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 390 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25034044                             |
| Superficie netta    | ca. 243 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 2003                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 890.000 EUR                                                                                       |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                                                  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                         |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                            |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                         |
| Superficie lorda       | ca. 70 m²                                                                                         |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 21.04.2035  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 81.90 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2003                                |

CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

## Una prima impressione

Souverän, zeitlos und modern. Bei diesem Angebot handelt es sich um ein 2-Familienhaus mit perfekter Raumaufteilung für ein harmonisches Mehrgenerationenwohnen - eingebettet in einer ruhigen Sackgasse mit viel Grün drumherum. Die Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet zwei Schlafzimmer, ein Duschbad und ein zusätzliches Gäste-WC, eine schöne Küche mit Frühstücksplatz und Ausgang auf die seitliche Terrasse sowie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugängen auf die große Süd-Terrasse mit davorliegendem idyllischen Wasserbecken. Die zweite Wohnung erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und bietet auf der Eingangsebene drei wirklich großzügige Schlafzimmer, eines davon mit Bad-en-Suite, einem weiteren Duschbad und Zugang über die Außentreppe auf eine separate seitliche Terrasse. Darüber liegt die Wohnebene mit einer charmanten Küche mit Essplatz und zusätzlicher Spülküche. Der offene Zugang zum Wohn- Essbereich schafft eine gelungene Symbiose und glänzt mit einem edlen Kamin und einer tadellosen Dachterrasse für romantische Sonnenuntergänge. Von der Diele gelangt man über eine Raumpartreppe in die ausgebaute Wellnessetage: Wählen Sie zwischen Saunagängen, Whirlpool-Auszeiten, Massageeinheiten oder aber wohltuenden Fußbädern in speziellen Tauchbecken von der Wärmesitzbank. Der Teilkeller mit getrennten Staumöglichkeiten und die beiden separaten Garagen rechts und links neben dem Haus, jeweils mit rückwertigen Türen aufs Grundstück und einer seitlichen Terrasse mit Treppenverbindung zur oberen Wohnung, lassen nichts vermissen. Gar nichts! Wir freuen uns, wenn wir Ihnen dieses Wohlfühlpaket mit Charme bei einer Besichtigung präsentieren dürfen.

CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

## Dettagli dei servizi

Das 2-Familienhaus wurde 2003 massiv mit Teilunterkellerung gebaut.

Die Erdgeschoss-Wohnung verfügt über ca. 90 m² mit 3 Zimmern und die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss über ca. 153 m² mit 4 Zimmern plus ausgebautem Wellnessbereich im Spitzboden.

Beide Einheiten bieten Terrassenflächen nach Süden und jeweils eine Garage mit Vorstellplatz.

Das Haus ist wie folgt ausgestattet:

- Fassade aus zeitlosem grauen Betonklinker und effizienter Dämmung
- Schwarz lasierte Tondachziegel
- Aluminiumbeschichtete Dreifachverglasung, überwiegend bodentiefe Elemente
- Integrierte Jalousien mit zusätzlichen elektrischen Aluminium-Rollläden in den Schlafzimmern
- Gasbrennwerttechnik von Vaillant mit Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung
- Eleganter Kamin im Wohnzimmer mit Spartherm-Brennzelle und zusätzlichem Wärmeauslass im darüberliegenden Wellnessbereich
- Oberböden aus Feinsteinzeug, Fliesen, Parkett und Kork
- Zwei Einbauküchen, im Erdgeschoss neu eingebaut in 2014
- Sauna mit Körperformliegen, Saunaofen für verschiedene Anwendungen und Bullauge für einen perfekten Ausblick
- Whirlpool von Hoesch
- Wärmesitzbank
- Zwei Fußbecken
- Massageliege
- Terrassenflächen aus zeitlos grauen Steinfliesen, sämtlich mit Markilux-Markisen ausgestattet
- Beleuchtetes Wasserbecken
- Regenwasserzisterne, 5.000 L Volumen
- Teilkeller mit WC und Waschmaschinenanschluss und zwei Kellerräumen
- Zwei Einzelgaragen mit rückwertigen Türen und elektrischen Toren, eine mit direktem Zugang vom Haus, beide mit Wasseranschlüssen

**CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen**

## Tutto sulla posizione

Der südliche Stadtteil Dortmund-Holzen liegt eingebettet zwischen dem Sommerberg im Norden, Wichlinghofen im Westen und Buchholz im Süden. Nach ein paar Kilometern erreichen Sie zudem das östlich gelegene Schwerte. Herrlich für sportliche Aktivitäten oder Ihre vier Pfoten, sind die Grünflächen in direkter Nachbarschaft. Die Nahversorgung ist recht umfangreich und spart die Fahrt in die großen Stadtzentren. Ärzte, Kindergarten, Grundschule, Restaurants sind ebenfalls vorhanden und zeichnen zusammen mit den umliegenden Autobahnen A 45 und A 1 ein gelungenes Gesamtbild. Die Dortmunder City erreichen Sie in ca. 11 Minuten mit dem PKW.

**CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 81.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODICE OGGETTO: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

## 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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