

Dortmund – Holzen

# Exklusiver Bungalow mit modernster Ausstattung und großzügigem Garten

**CODICE OGGETTO: 25034026**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 3.750 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.276 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

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

CODICE OGGETTO: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25034026	Prezzo d'affitto	3.750 EUR
Superficie netta	ca. 200 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	200 EUR
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Vani	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1967	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Carport, 4 x superficie libera, 2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Alternativa	Consumo energetico	111.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.03.2035	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

CODICE OGGETTO: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## La proprietà

**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)

CODICE OGGETTO: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen**

## Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## Dettagli dei servizi

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



**CODICE OGGETTO: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
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)