Dortmund – Holzen

Stilvolles 2FH im grünen Holzen Wohlfühlpaket mit Charme

Objektnummer: 25034044

KAUFPREIS: 890.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 243 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 390 m²

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

Auf einen Blick

Objektnummer	25034044
Wohnfläche	ca. 243 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	890.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	81.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.04.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

Ein erster Eindruck

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 Raumspartreppe 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.

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

Ausstattung und Details

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-Rollladen 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

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

Weitere Informationen

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 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.

Objektnummer: 25034044 - 44267 Dortmund – Holzen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com