

Dortmund – Holzen

Exklusiver Bungalow mit modernster Ausstattung und großzügigem Garten

Objektnummer: 25034026



www.von-poll.com

MIETPREIS: 3.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.276 m²

Objektnummer: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

Auf einen Blick

Objektnummer	25034026
Wohnfläche	ca. 200 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Carport, 4 x Freiplatz, 2 x Garage

Mietpreis	3.750 EUR
Nebenkosten	200 EUR
Haustyp	Bungalow
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Alternativ	Endenergiebedarf	111.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	10.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

Ein erster Eindruck

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. 33m² und ca. 15m² 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.

Objektnummer: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 111.80 kWh/(m²*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.

Objektnummer: 25034026 - 44267 Dortmund – Holzen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

Feldbank 1 Dortmund
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com