Dortmund – Phoenix-See

Phoenix-See Ultramodernes 2FH mit Atrium

Objektnummer: 26034042



KAUFPREIS: 2.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 474 m²

Objektnummer: 26034042 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

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

Objektnummer: 26034042 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

Auf einen Blick

Objektnummer	26034042
Wohnfläche	ca. 245 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2014
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.150.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 88 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26034042 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	05.06.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	21.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26034042 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

Die Immobilie





Objektnummer: 26034042 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

Die Immobilie





Objektnummer: 26034042 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

Die Immobilie





Objektnummer: 26034042 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

Die Immobilie





Objektnummer: 26034042 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

Die Immobilie





Objektnummer: 26034042 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

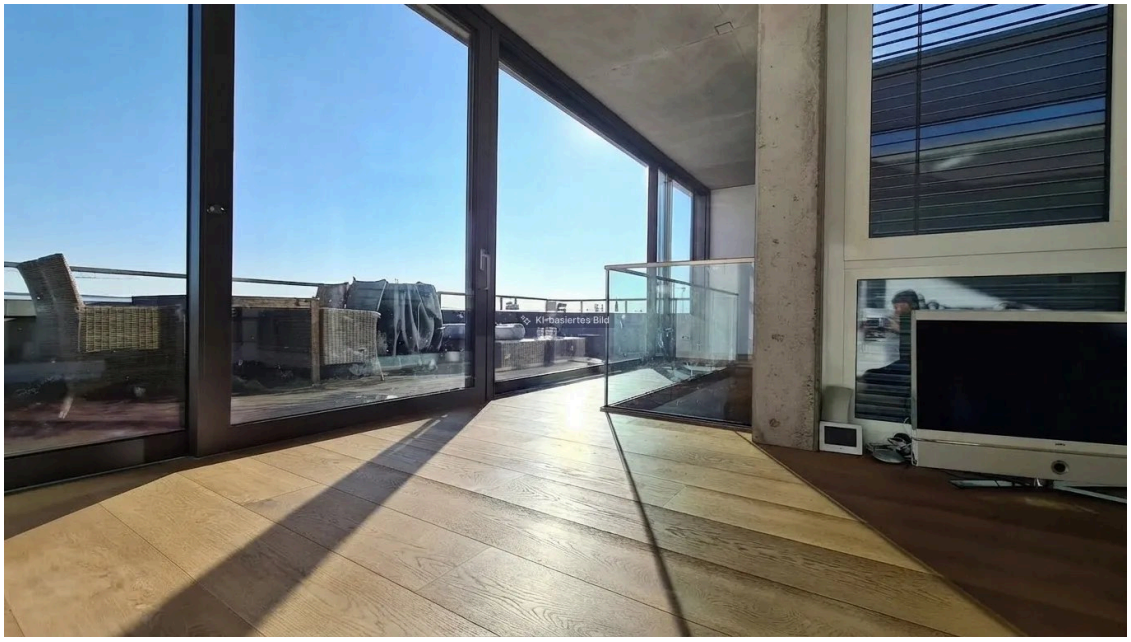
Die Immobilie





Objektnummer: 26034042 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

Die Immobilie





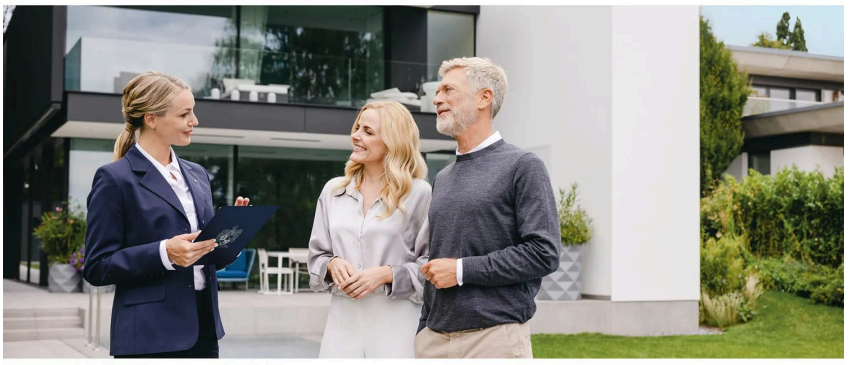
Objektnummer: 26034042 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

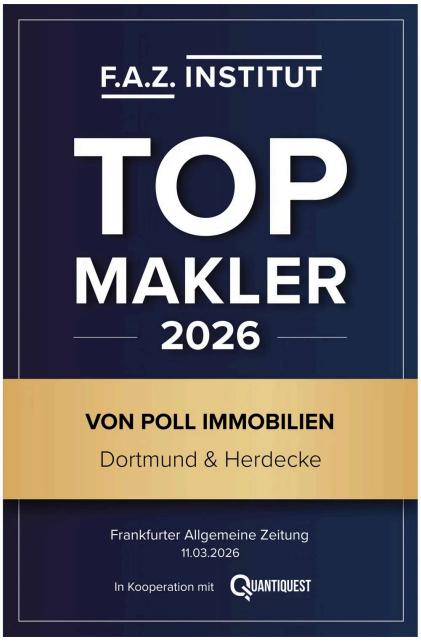
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26034042 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

Die Immobilie





Objektnummer: 26034042 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

Ein erster Eindruck

Ein Atriumhaus der Extraklasse: Nachhaltige Architektur mit wegweisenden Zukunftstechnologien.

Hier präsentieren wir Ihnen eine besondere Immobilie für höchste Ansprüche:
Ein außergewöhnliches Einfamilienhaus und / oder ein exzellent aufgeteiltes Zweifamilienhaus mit unverbautem Blick auf den Phoenix-See.

Dieses Atriumhaus wurde im Rahmen eines Architektenwettbewerbs prämiert, vom jetzigen Eigentümer individualisiert und durch ein namhaftes Architekturbüro im Jahr 2014 errichtet.

Das monolithische Erscheinungsbild ist Teil eines herausragenden Gesamtkonzepts und steht für eine zukunftsorientierte, nachhaltige Bauweise.
Durch die natürliche Klimatisierung des Atriums über eine 'Hofquerlüftung' in Kombination mit der geothermischen Wärmepumpe und einer kontrollierten Lüftungsanlage ist das Haus schon heute für den zukünftigen Klimawandel ausgelegt.

Als Zweifamilienhaus konzipiert, eröffnet das Haus auch die Möglichkeit Wohnen und Arbeiten miteinander zu kombinieren oder Platz für mehrere Generationen zu schaffen. Somit können unterschiedlichste Lebensentwürfe umgesetzt werden.

Beide Wohnungen sind komplett autark und über separate Eingänge erreichbar. Von der Straßenseite gelangt man in das Erd- und Obergeschoss mit ca. 139 m² Fläche und über den seitlichen Eingang in das kleinere Gartengeschoss mit ca. 106 m² Fläche.

Der Eingang zur Erd- und Obergeschosswohnung liegt auf der Frontseite des Hauses direkt neben der Doppelgarage, optisch homogen miteinander verbunden durch eine weiße Aluminiumverkleidung.
Auf dieser Ebene liegen zwei Schlafzimmer, eines mit Ankleide, beide mit Bädern en Suite, visuell verbunden über das gläserne Atrium.

Die moderne Treppe führt auf die obere Wohnebene mit dem Essbereich und einer offenen Einbauküche von bulthaup.
Sämtliche Räume positionieren sich um das gläserne Atrium und lassen Blicke in alle Richtungen zu. Zur Beschattung oder nächtlicher Verdunklung können Sie die Raffstores herunterlassen.

Die grandiose Penthouse-Terrasse über die komplette Hausbreite offenbart einen sensationellen Blick auf den Phoenix-See - mit Sonnenuntergangs-Romantik.

Der seitlich gelegene Eingang erschließt das Gartengeschoss.
Auch hier führt eine moderne Treppe nach unten in den Wohnbereich mit seiner eindrucksvollen 10-meter-breiten, geschosshohen Fenster-Schiebeanlage. Das einfallende Licht verwöhnt vom Sonnenaufgang bis -untergang und wird vom Atrium bestens eingefangen.

Der Blick in den gärtnerisch angelegten Garten entschleunigt und lockt auf die blickgeschützte Terrasse, umrahmt von heimischen Hainbuchen-Hecken, Spalierbäumen und Gehölzen; mit freien Blick-Achsen auf den See und monolithischen Beton-Sitz-Blöcken - alles durchdacht und aufeinander abgestimmt. Perfekt.

Im Innenbereich können Sie vis-à-vis vom Atrium eine moderne, einzeilige Küche installieren. Gegenüber ist Platz für Gäste oder ein Homeoffice.
Das Schlafzimmer, mit einem modern gestalteten, großzügigen Bad en Suite, profitiert ebenfalls von dem Lichteinfall über das Atrium und ermöglicht sogar den Blick in den Garten.
Ein Gäste-WC komplettiert die Ebene.

Wenn Sie eine ästhetisch anspruchsvolle Immobilie in hoher gestalterischer Qualität suchen, in einem exklusiven Umfeld mit erstklassiger Lebensqualität, dann sollten Sie dieses Atriumhaus bei einer Besichtigung kennenlernen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stellen Ihnen gerne die weiteren Details persönlich vor.

Objektnummer: 26034042 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

Ausstattung und Details

Das freistehende Atriumhaus wurde im Jahr 2014 von namhaften Architekten, Ingenieuren und Handwerkern aus der Region errichtet.
Bei der umfangreichen Ausstattung des Hauses, können hier nur die wesentlichen Merkmale aufgeführt werden. Eine vollständige Dokumentation zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen wir bei Interesse gerne zur Verfügung.
- Massiv gebautes Zweifamilienhaus mit zwei vollständig autarken Wohnungen; bei Bedarf können die Einheiten verbunden werden; dies wurde baulich bereits vorgesehen
- 9 Meter-hohes Atrium mit einer Grundfläche von 11 m²
- Errichtung im KfW-70-Standard. Der heutige Endenergiebedarf beträgt 21,8 kWh und liegt in der Klasse A+
- Geothermische Wärmepumpe
- Warmwasseraufbereitung über Warmwasser-Pufferspeicher
- Fußbodenheizung mit zwei separaten Heizkreisen und getrennter Wasserzuleitung
- Kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Dreifachverglaste Aluminiumfenster mit Wärmeschutz
- 10-Meter breite, geschosshohe zweigleisige Fensteranlage im Gartengeschoss mit erhöhter Einbruchhemmung
- Dreigleisige Schiebetüranlage im Dachgeschoss zur Penthouse-Terrasse
- Aluminium-Raffstores, seilgeführt, motorisch betrieben, auf der Süd- und Westfassade
- Geschosshöhe im gesamten Haus 2,75 m
- Türhöhen im Innenbereich 2,26 m, Weißlacktüren, Zargen flächenbündig verbaut
- Sichtbetonwände und Decken
- Oberböden aus hochwertigem Eichen-Parkett und Feinsteinzeugfliesen in den Bädern
- Bäderinstallation: 2 Wannen-Dusch-Bäder, 1 Duschbad und 2 Gäste-WCs
- Separat zugängliche Räume für Waschmaschine/Trockner und Haustechnick mit Hausanschlüssen
- Doppelgarage mit elektrischem Aluminiumtor
- Kabel für eine Photovoltaikanlage sind bereits verlegt worden
- Kameraüberwachung
- Ethernet-Verbindung (Netzwerkkabel)
- Grundrissgestaltung mit hoher Flexibilität hinsichtlich unterschiedlicher Nutzungskonzepte
- Außenanlagenplanung und -Gestaltung erfolgte durch Gartenarchitekten

Objektnummer: 26034042 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

Alles zum Standort

Der Phoenix-See im Stadtbezirk Dortmund-Hörde bietet eine der herausragendsten Premiumlagen Dortmunds und besticht durch seine exklusive Seelage sowie der architektonisch anspruchsvollen Bebauung.

Die urbane, ruhige Atmosphäre verbindet gekonnt die Pole Privatsphäre und dynamischer Alltag.
In unmittelbarer, fußläufiger Nähe direkt am See, liegen vielfältige gastronomische Angebote zum Entspannen und Abschalten.
Zudem decken die Einkaufsmöglichkeiten in Hörde durchaus den normalen Bedarf ab und garantieren in Kombination mit den umliegenden Gesundheits- und Wellnessangeboten am See ein entspanntes Wohnen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch fußläufige Buslinien als auch die Straßenbahn- und Bahnhaltestationen am Hörder Bahnhof perfekt vorhanden.
Autofahrer können über den nahen Westfalendamm die Autobahnen A 44 und weiter die A 1 erreichen und somit flexibel die gesamte Metropolregion bereisen.

Objektnummer: 26034042 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

Sonstige Angaben

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: 26034042 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

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