Dortmund – Innenstadt

über 300m² zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen

Objektnummer: 26034068x



KAUFPREIS: 1.149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 558 m²

Objektnummer: 26034068x - 44139 Dortmund – Innenstadt

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

Objektnummer: 26034068x - 44139 Dortmund – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26034068x
Wohnfläche	ca. 260 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1953
Stellplatz	4 x Carport, 4 x Freiplatz, 4 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.149.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 202 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26034068x - 44139 Dortmund – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	107 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 26034068x - 44139 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034068x - 44139 Dortmund – Innenstadt

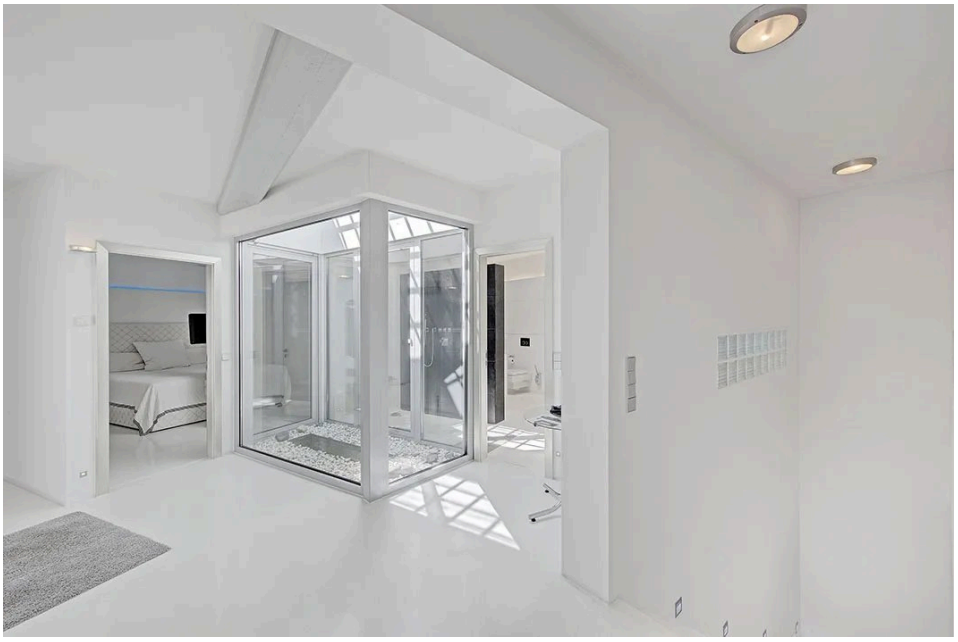
Die Immobilie

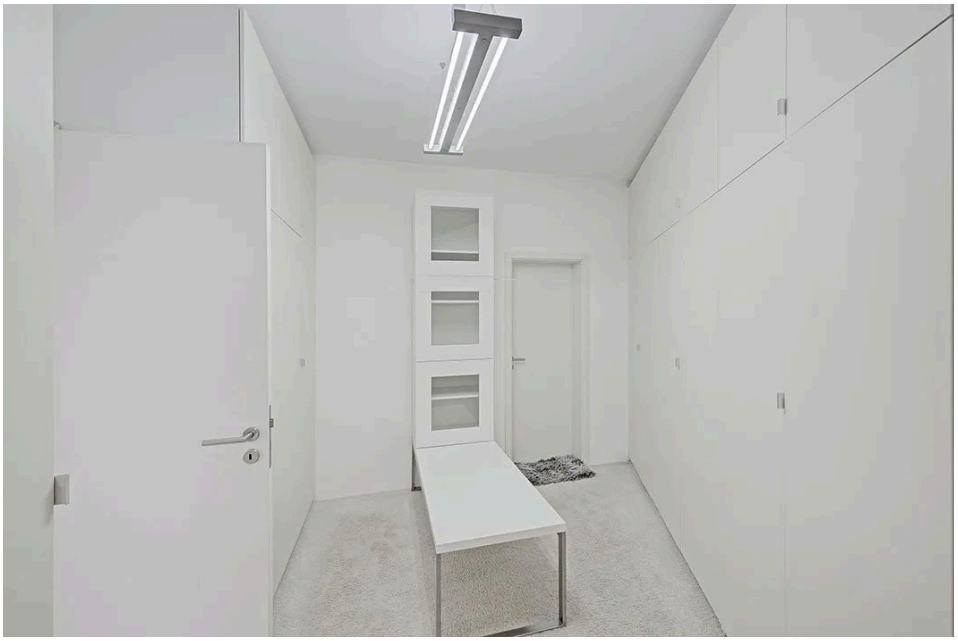




Objektnummer: 26034068x - 44139 Dortmund – Innenstadt

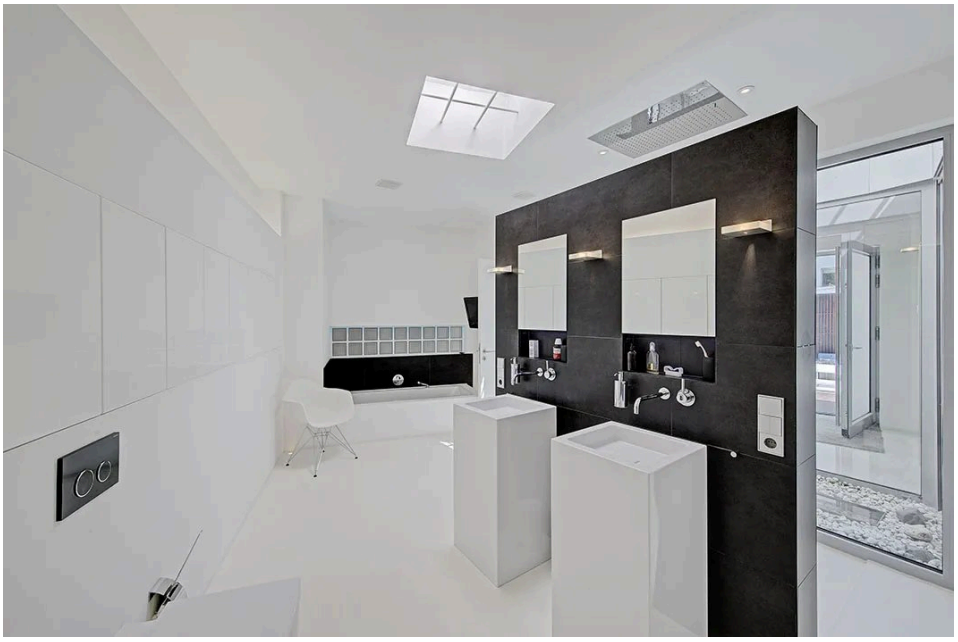
Die Immobilie

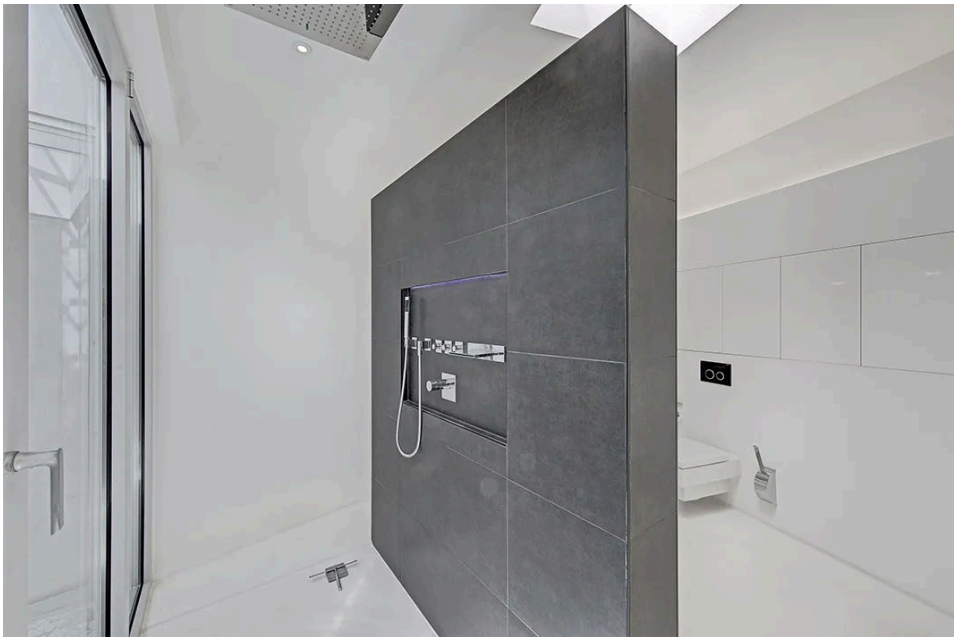




Objektnummer: 26034068x - 44139 Dortmund – Innenstadt

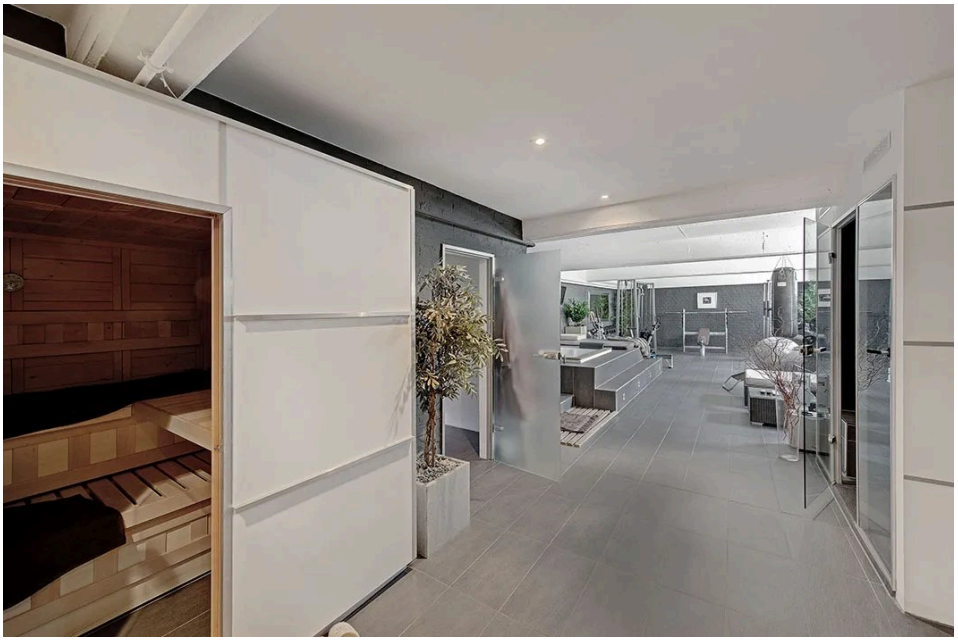
Die Immobilie

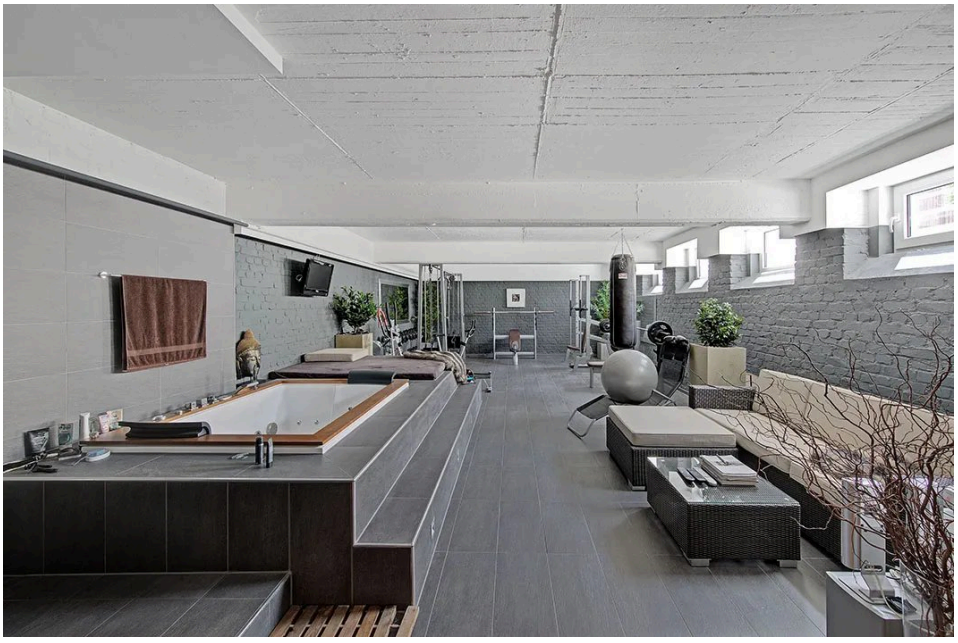




Objektnummer: 26034068x - 44139 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034068x - 44139 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034068x - 44139 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034068x - 44139 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





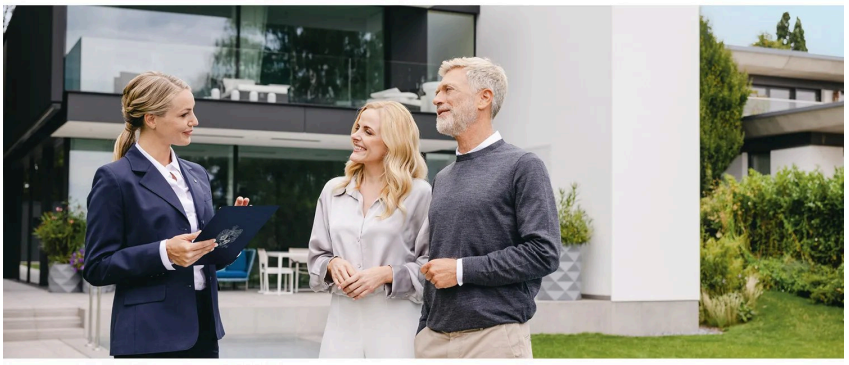
Objektnummer: 26034068x - 44139 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

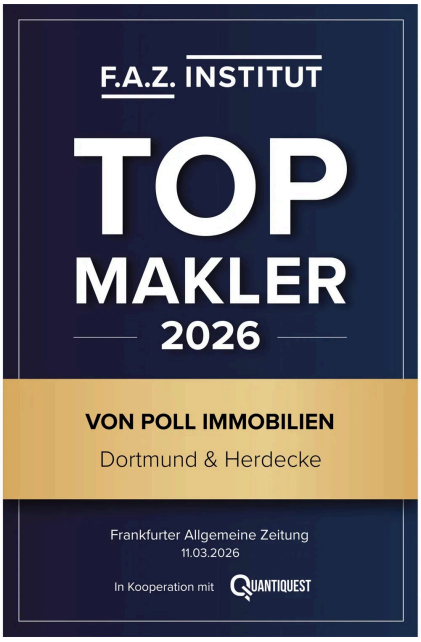
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26034068x - 44139 Dortmund – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26034068x - 44139 Dortmund – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie ist eine echte Rarität auf dem Dortmunder Immobilienmarkt und erstreckt sich auf über 300m². In absolut begehrter Innenstadtlage und dennoch angenehm zurückgezogen befindet sich dieses außergewöhnliche Gebäude in geschützter "zweiter Reihe". Hier vereinen sich urbanes Leben, höchste Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu einem Wohnkonzept, das seinesgleichen sucht.
Derzeit wird die Immobilie als großzügiges Wohnhaus mit separatem Bürotrakt genutzt. Dank der durchdachten Raumaufteilung lässt sich jedoch ebenso problemlos ein reines Wohnkonzept realisieren oder Wohnen und Arbeiten auf ideale Weise miteinander verbinden. Aktuell können Sie ganz autark das Wohnhaus betreten ohne durch den Bürotrakt zu müssen. Daher kann man Wohnen und Arbeiten auch sehr gut voneinander trennen.
Bereits beim Betreten eröffnen sich zwei großzügige Räume, die aktuell als Büroflächen genutzt werden und sich ebenso als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen. Im Anschluss entfaltet sich das Herzstück der Immobilie: ein außergewöhnlich großzügiger, nahezu uneinsehbarer Wohnbereich mit offener Küche. Die luxuriöse und zugleich zeitlos-klassische Ausstattung schafft ein stilvolles Ambiente mit besonderer Wohnqualität und bietet einen repräsentativen Rahmen für das tägliche Leben ebenso wie für gesellige Stunden.
Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei weitere Schlafzimmer sowie ein beeindruckendes, hochwertig ausgestattetes Badezimmer, das mit großzügigen Dimensionen und sämtlichen Annehmlichkeiten höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Ein geschickt integriertes Atrium sorgt in den Schlafräumen und im Bad für eine angenehme natürliche Belichtung und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre. Die Terrassentüren ermöglichen eine natürliche Frischluftzufuhr.
Ein weiteres Highlight sind die weitläufigen Terrassen- und Hofbereiche. Hier genießt man eine bemerkenswerte Ruhe und Privatsphäre – eine seltene Kombination mitten in der Stadt. Die geschützte Außenfläche lädt zum Entspannen, Verweilen und geselligen Beisammensein ein.
Auch im Souterrain setzt sich das außergewöhnliche Raumangebot fort. Der nahezu vollständig ausgebaute Bereich beherbergt unter anderem einen Office-Bereich, einen Fitnessraum sowie einen Wellnessbereich und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Ansprüche.
Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch eine großzügige Garage mit Platz für bis zu vier Fahrzeuge – ebenfalls eine Seltenheit in dieser zentralen Lage.
Zusätzlich zur Garage gibt es ein Carport für vier Autos. Weitere vier bis fünf Autos können auf dem zum Gebäude gehörenden Flächen im Hinterhof bequem geparkt werden.
Diese außergewöhnliche Immobilie richtet sich an anspruchsvolle Singles und Paare, die urbanes Leben mit maximaler Privatsphäre verbinden möchten. Ebenso bietet sie

ideale Voraussetzungen für Familien mit einem oder zwei Kindern sowie für Menschen, die Wohnen und Arbeiten stilvoll unter einem Dach vereinen möchten.
Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen – ein exklusiver Rückzugsort mitten in Dortmund, der Individualität, Großzügigkeit und luxuriösen Wohnkomfort auf einzigartige Weise vereint.

Objektnummer: 26034068x - 44139 Dortmund – Innenstadt

Ausstattung und Details

- hochwertige Einbauküche
- Gelkamin
- Gäste WC
- Einbauleuchten dimmbar und mit Farbwechsel
- zahlreiche indirekt beleuchtete Bereiche
- insgesamt drei Badezimmer:
Bad mit Wanne, Dusche (Rainshower) und zwei Waschtischen
Gästebad mit Dusche
Wellness-Duschbereich mit Whirlpool, Rainshowerund Schwalldusche
- Sauna, Dampfbad, Whirlpool
- professioneller Fitnessbereich
- Heimkino (große Leinwand)
- weiteres Bad im Souterrain
- Loungebereich
- Garage mit bis zu 4 KFZ Stellplätzen
- Carport mit 4 KFZ Stellplätze
- 4 KFZ Außenstellplätze
- Außenbereich mit uneinsehbarem Grillbereich mit Essplatz für bis zu 14 Personen, ebenso großem uneinsehbarem Loungebereich, Liegebereich, Aussendusche, Abstellkammer

Objektnummer: 26034068x - 44139 Dortmund – Innenstadt

Alles zum Standort

Für anspruchsvolle Käufer mit einem Faible für Exklusivität und urbanen Lifestyle bietet diese Lage eine perfekte Symbiose aus kultureller Vielfalt, erstklassiger Infrastruktur und diskreter Eleganz. Hier ist alles in unmittelbarer Nähe, ob Ärzte, Banken, Supermärkte, Bäcker, Bars, Restaurants und Cafés, alles ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Die Innenstadtlage ist somit ein begehrter Standort, der höchsten Wohnkomfort mit einem inspirierenden Lebensumfeld verbindet und damit den gehobenen Ansprüchen einer luxuriösen Lebensführung in jeder Hinsicht gerecht wird.

Objektnummer: 26034068x - 44139 Dortmund – Innenstadt

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: 26034068x - 44139 Dortmund – Innenstadt

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