

Dortmund – Gartenstadt

# sanierter Altbau für die große Familie in der südlichen Gartenstadt

Objektnummer: 24034052x



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 305 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 769 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24034052x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

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

Objektnummer: 24034052x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |                                                                           |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24034052x                 | Kaufpreis                  | 1.350.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 305 m²                | Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Dachform     | Walmdach                  | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 8.5                       |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 6                         |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 3                         |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1927                      | Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage | Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
|              |                           | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                           | Nutzfläche                 | ca. 100 m²                                                                |
|              |                           | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24034052x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |                                |
|-------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befuerung   | Gas            |                |                                |

Objektnummer: 24034052x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034052x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034052x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034052x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034052x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034052x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034052x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034052x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034052x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## 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

Objektnummer: 24034052x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um einen absoluten Gartenstadt-Rarität. Gelegen in einer der schönsten Gegenden der Stadt vereint das 1927/ 1928 vom Architekten Hugo Heinemann erbaute und seitdem laufend modernisierte Doppelhaus Eleganz, Großzügigkeit und Klassik. Die Immobilie überzeugt mit vielen Stilelementen wie dem tollen Treppenhaus oder den hohen Decken. Das Herzstück des Hauses ist sicherlich der großzügige Wohn-Essbereich, verbunden mit originalen Schiebetüren. Angrenzend befindet sich die offene, moderne Küche, die zum gemeinsamen Kochen mit der Familie und Freunden einlädt. Von der Küche gelangen sie ebenfalls auf die Terrasse. Ein weiteres Zimmer kann als Ergänzung zum Wohnraum oder als autarkes Arbeitszimmer genutzt werden. Das großzügige Obergeschoss bietet durch drei geräumige Schlafräume verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist sowohl von einem der Schlafräume, als auch vom Flur aus zugänglich. Im ausgebauten Dachgeschoss finden sich drei weitere Zimmer, die sich perfekt als Kinder- oder Gästezimmer eignen. Ein kleines Bad vervollständigt diese Etage. Das Haus ist voll unterkellert und bietet viel Stauraum. Der pflegeleichte Garten bietet viel Privatsphäre. Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24034052x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Ausstattung und Details

- Kamin
- moderne Einbauküche
- umfassende denkmalconforme Sanierung 2010 - 2020 inkl. Fenster und Elektrik
- Garage

Objektnummer: 24034052x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Alles zum Standort

Die südliche Gartenstadt gilt als das exklusivste Wohngebiet Dortmunds. Die Lage zeichnet sich einerseits durch eine absolute Innenstadt Nähe, sowie andererseits durch den alten Baumbestand und die Alleen aus. Es besteht beste Verkehrsanbindung in sämtliche Richtungen. Verschiedene Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 24034052x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24034052x - 44141 Dortmund – Gartenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)