

Dortmund – Hörde

Stilvoll saniertes 'Meisterhaus' mit Phoenix-See Blick

????????? ??????????: 24034058



www.von-poll.com

???? ??????: 547.000 EUR • ??????????: ca. 154 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 373 m²

???????? ??????????: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

?? ??? ??????

???????? ??????????	24034058	????? ???????	547.000 EUR
????????????	ca. 154 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	4		
?????????????? ??? ????????????	3	????? ???????????????	2013
????????????	1	???????????????????????? ??????	ca. 70 m ²
????? ??????????????	1918	????????	?????????, WC ?????????????
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????		

???????? ??????????: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	134.50 kWh/m ² a
??????????????	20.08.2033	???????????	
??????????????????		???????????	E
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

?? ?????????



???????? ??????????: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

?? ?????????



???????? ??????????: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

?? ?????????



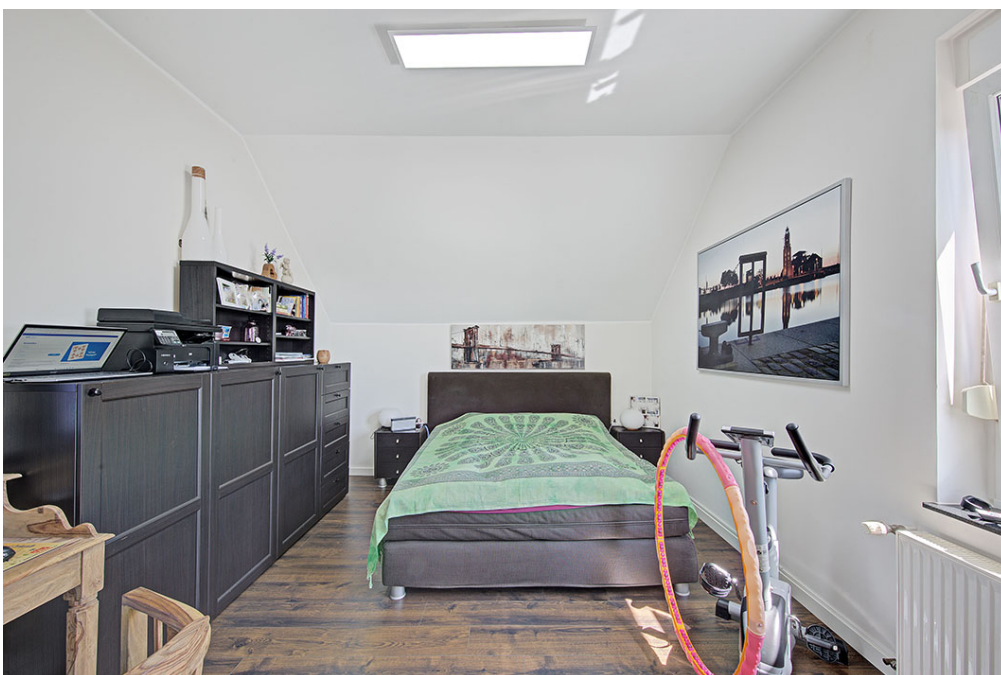
???????? ??????????: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

?? ?????????



???????? ??????????: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

?? ?????????



???????? ?????????: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

?? ?????????



???????? ??????????: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

?? ?????????



???????? ??????????: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

?? ?????????



???????? ??????????: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

?? ?????????



Capital



MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Dortmund



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

??????? ???????: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

??? ?????? ???????????

Ein Haus mit WOW-Effekt, das seinen Namen verdient: 'Meisterhaus' - so wurden die größten Hoesch-Häuser seinerzeit genannt. Diese Doppelhaushälfte wurde von seinem jetzigen Besitzer in zwei Schritten aufwendig saniert und renoviert. Und das Ergebnis kann sich sehen lassen: Heute präsentiert sich das Haus mit einer souveränen Deckenhöhe von 3,10 m im Erdgeschoss zeitlos und modern. Unten wird gekocht, gegessen und gefaulenzt, zusätzlich gibt es ein Gäste-WC und Zugang zur Terrasse. Oben stehen insgesamt 3 Schlafzimmer zur Verfügung, begleitet von einem exklusiven Wellness-Bad. Der Vollkeller und die geräumige Doppelgarage vor dem Haus, mit zusätzlichen Freiplätzen auf dem gepflasterten Vordergrundstück, optimieren den Wohnkomfort ausgezeichnet. Am besten, Sie überzeugen sich von der Atmosphäre dieser Immobilie bei einer Besichtigung. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

???????????????? ???? ??????????

Die erste Sanierung erfolgte in den Jahren 2000 - 2003 mit folgenden Gewerken:

- Hausanschlüsse erneuert
- Leitungssystem erneuert (Kupferleitungen)
- Austausch der Fenster: Sprossenfenster, inliegend, im Erdgeschoss. Restliche Fenster ohne Sprosse
- Rollläden erneuert: Elektrisch betrieben im Erdgeschoss. Restliche Rollläden im Obergeschoss mit Gurtwickler

Die Fassade wurde 2005 neu gestrichen.

Die zweite Renovierung, Umbau und Modernisierung, erfolgte zwischen 2012 - 2013, mit folgenden Arbeiten:

- Einbau einer neuen Gas-Brennwerttherme von Vaillant
- Elektrik erneuert
- Badezimmer im Obergeschoss wurde erweitert und komplett erneuert. Ausstattung erfolgte mit Wanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC. Verlegt wurden hochwertige Boden- und Wandfliesen, in zeitlos moderner Optik
- Oberböden wurden im Erd- und Obergeschoss erneuert: Verlegt wurde ein hochwertiger Laminatboden in Dielenoptik, Farbton Rauch-Eiche
- Oberboden im Dachgeschoss aus Laminat in Schiffsbodenoptik, Eiche hell
- Treppenhaus wurde renoviert: die historische Holz-Treppe mit Geländer wurde abgeschliffen und im Natur-Holzton versiegelt und geölt
- Innentüren erneuert
- Wandlaufende Schiebetür in der Küche
- Einbau einer hochwertigen Küche mit modernster Technik (optional)
- Errichtung einer Stahlbeton-Doppelgarage
- Pflasterarbeiten im Aussenbereich: Terrassenplattierung zur Südseite sowie im Hauseingangsbereich
- Neue Haustüranlage
- SAT-TV mit Internet-Telefon (100 MBit)

???????? ??????????: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

??? ??? ??? ????????????

Der Stadtteil Dortmund-Hörde hat viele unterschiedliche Gesichter. Dominant ist sicher der Phoenix-See mit seiner neu geschaffenen Wohnlandschaft. Etwas oberhalb - mit Blick auf den See - liegt diese Doppelhaushälfte. Umgeben von Einfamilienhäusern unterschiedlicher Größe - allesamt der Hoesch-Ära zugehörig. Die Infrastruktur ist hervorragend: Lebensmittelgeschäfte, Kindergärten, Spielplätze, Grundschule - alles umliegend schnell erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie über die nahe gelegene B 1 schnell in die Dortmunder Innenstadt sowie weiter zu den süd-östlichen Autobahnen. Ein Highlight ist sicher auch die Gastronomie am Phoenix-See - hier lohnt zu jeder Jahreszeit ein kulinarischer Spaziergang.

??????? ???????: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 134.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 24034058 - 44263 Dortmund – Hörde

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Deniz Secer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com