

Dortmund – Phoenix-See

# Phoenixsee: Einfamilienhaus mit optionaler Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 23034075x



PRIX D'ACHAT: 1.990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 350 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 658 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23034075x
Surface habitable	ca. 350 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8.5
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	2011
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	1.990.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

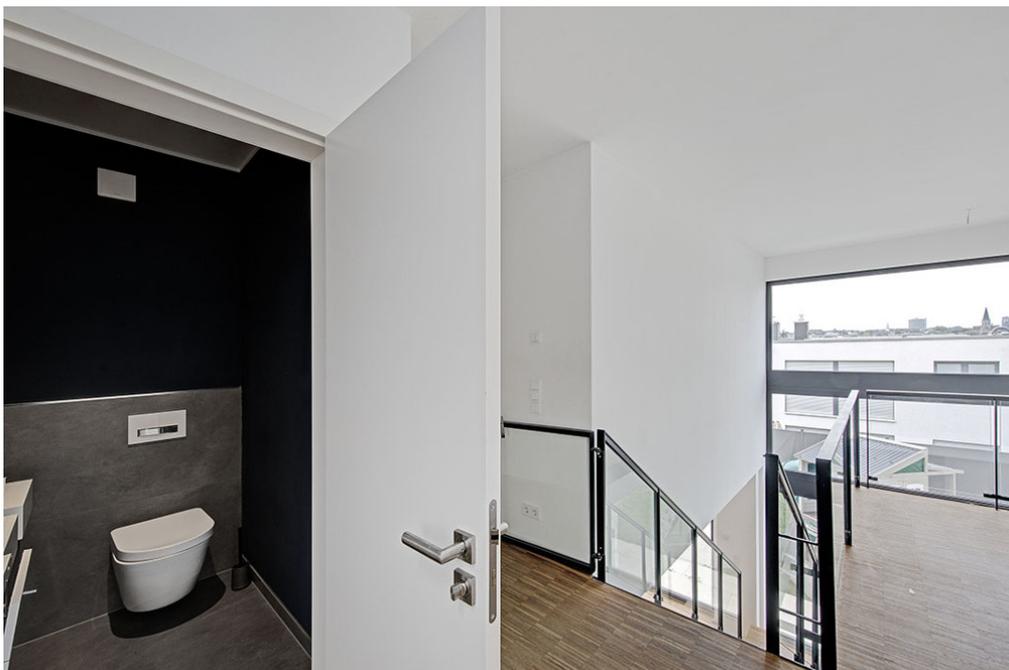
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	25.10.2024
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	37.77 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	A

CODE DU BIEN: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La propriété



CODE DU BIEN: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La propriété



CODE DU BIEN: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La propriété



CODE DU BIEN: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La propriété



CODE DU BIEN: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La propriété



CODE DU BIEN: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La propriété



CODE DU BIEN: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La propriété



CODE DU BIEN: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La propriété



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La propriété

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](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Une première impression

Das moderne Einfamilienhaus befindet sich in bester Phönixseelage und überzeugt durch die klassische Ausstattung, das zeitlose Design und vor Allem durch den fantastischen Seeblick. Die Immobilie eignet sich durch den gelungenen Grundriss sowohl für Familien mit Kindern, als auch für Paare mit Platzbedarf. Insgesamt fünf Schlafräume PLUS Einliegerbereich eignen sich für diverse Nutzungsmöglichkeiten. Im Untergeschoss kann bei Bedarf problemlos ein Appartement abgeteilt werden, welches sich optimal als Gästewohnung eignet. Highlight der Immobilie ist sicherlich das Obergeschoss. Hier genießen Sie im hellen Wohnraum mit offener Küche viel Privatsphäre mit phänomenalem Blick über den Phönixsee. Auf der großen Terrasse kann man den Sommer genießen.

CODE DU BIEN: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Détails des commodités

- schwebende Treppe zum OG
- Parkettböden im ganzen Haus
- Gasheizung / Solarthermie
- Fahrstuhl kann eingebaut werden
- Rollläden + Raffstores
- Außenstellplatz + 2x Carport mit Seeblick

**CODE DU BIEN: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See**

## Tout sur l'emplacement

Die Ufer des Phönix-Sees mit zahlreichen Restaurants und Freizeitangeboten liegen direkt vor Ihrer Tür und laden zum Entspannen und Genießen ein. Der neu gestaltete Ortskern von Dortmund-Hörde bietet alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs und ist schnell erreicht. Durch eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gelangen Sie ebenfalls schnell in die Innenstadt von Dortmund, sowie zu allen wichtigen Autobahnen. Kindergärten, sowie Schulen sind hervorragend zu erreichen.

CODE DU BIEN: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 37.77 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

CODE DU BIEN: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)