

Dortmund – Phoenix-See

# Phoenixsee: Einfamilienhaus mit optionaler Einliegerwohnung

*CODICE OGGETTO: 23034075x*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 350 m<sup>2</sup> • VANI: 8.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 658 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## A colpo d'occhio

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| CODICE OGGETTO      | 23034075x      |
| Superficie netta    | ca. 350 m²     |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo |
| Vani                | 8.5            |
| Camere da letto     | 5              |
| Bagni               | 4              |
| Anno di costruzione | 2011           |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport    |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.990.000 EUR                                                                   |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                                |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.              |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                      |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda       | ca. 60 m²                                                                       |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

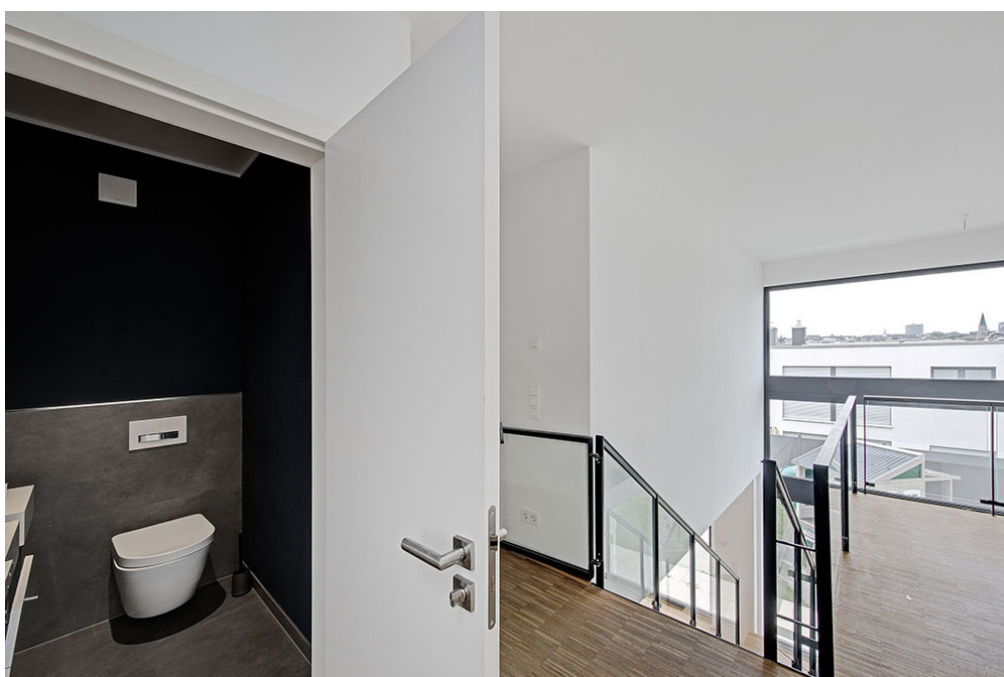
## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | GAS         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 25.10.2024  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica       | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico              | 37.77 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica | A                   |

CODICE OGGETTO: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See**

## Ulteriori informazioni

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 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.

CODICE OGGETTO: 23034075x - 44263 Dortmund – Phoenix-See

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)