Dortmund – Phoenix-See

Cooler Pool am Phoenixsee

Property ID: 25034029

PURCHASE PRICE: 1.490.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 223 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 396 m^2

Property ID: 25034029 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25034029 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

At a glance

Property ID	25034029
Living Space	ca. 223 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2012
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.490.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25034029 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	10.11.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	75.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 25034029 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

The property

Property ID: 25034029 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

The property

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

Property ID: 25034029 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

The property

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

Property ID: 25034029 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

A first impression

Es könnte immer Sommer sein: Genießen Sie die Tage am See im eigenen Pool.

Beginnen wir im Entreé des Hauses: Hochwertige Glaselemente bieten uneingeschränkten Seeblick und führen zum großzügigen Koch-Essbereich mit Zugang zur Frühstücksterrasse und in die Doppel-Garage.
Die Designerküche ist ein räumliches Prachtstück und verwöhnt mit einem Panoramablick - unverbaut und malerisch.
Zudem befinden sich eine Garderobe und ein Gäste-Duschbad sowie ein Allroundzimmer zum Arbeiten oder für Gäste auf dieser Ebene.

Im Gartengeschoss liegt der behagliche Wohnbereich mit zeitlosem Kamin und umlaufenden, bodentiefen Fensterelementen und Zugang in den blickgeschützten Garten und zum coolen Pool (der natürlich auch beheizbar ist!). Eine überdachte Terrasse schützt vor zuviel Sonne und Regen.

Über einen separaten Flur gelangen Sie in den Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC mit Zugang zum Garten und Pool. Der Hauswirtschaftsraum und die Haustechnik sind ebenfalls über den Flur erreichbar.

Das obere Geschoss verdient ein architektonisches Kompliment: Die bodentiefen, halbrund installierten Fensterelemente im Hauptschlafzimmer sind spektakulär und öffnen den Blick über die Penthouse Terrasse zum Phoenix-See.
Das zweite Schlafzimmer und das Hauptbadezimmer mit bodengleicher Dusche, Wanne, WC und Doppelwaschtisch mit braun-beigen Marmor ausgestattet, vervollständigen diese Ebene perfekt.

Die Doppelgarage mit elektrischem Tor, die beiden Stellplätze davor sowie die Außenanlagen mit zahlreichen Treppenläufen, Überdachungen und Auskragungen sollen nicht unerwähnt bleiben.

Wir hoffen, Sie haben einen kleinen Vorgeschmack auf dieses starke Angebot gewinnen können.
Rufen Sie uns zur Abstimmung Ihres persönlichen Besichtigungstermins an.

Wir freuen uns auf Sie.

Property ID: 25034029 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

Details of amenities

Das hier angebotene Domizil am Phoenix-See wurde 2012 von dem Dortmunder Architekturbüro Bielefeld geplant und errichtet und wie nachstehend ausgestattet:
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Gas-Zentralheizung mit der Option der Umrüstung auf eine Luft-Wärmepumpe
- Böden im Erd- und Gartengeschoss aus Marmor
- Böden im Obergeschoss aus kanadischem Nussbaum-Parkett
- Bäder komplett mit Marmor verkleidet
- Offene Designerküche, hochglanz-weiß, mit großem Kochblock, Arbeitsplatte aus 12mm Quarzkunststein in Granitoptik, Siemens-Einbaugeräte: Induktions-Kochstelle, Großraum-Geschirrspüler, Einbau-Dampfgarer, Einbau-Backofen, Cool-Concept-Gefrierschrank und Cool-Concept-Frische-Kühlautomat, Inselhaube von Gutmann, Unterbaubecken von Franke.
- Holzfenster mit Dreifachverglasung
- Pool, ca. 6,80 m x 3,30 m, beheizbar über Photovoltaikanlage mit Huawei-Speicher, mit Gegenstromanlage
- Sauna mit separatem Dusch-Bad im Wellnessbereich
- Verstärktes Garagendach für die Montage eines Whirlpool
- Kamin im Wohnzimmer, Holzbefeuerung
- Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb und hinterer Tür zur überdachten Veranda
- Sämtliche Terrassen aus Bangkirai-Dielen
- Aufwendige Gartenanlage mit Treppenläufen aussen auf alle drei Ebenen

Property ID: 25034029 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

All about the location

In dieser weißen Villa am Phoenix-See können Sie in einem unverwechselbaren architektonischen Umfeld den Blick aufs Wasser zu jeder Tages- und Nachtzeit frönen.

Die Wohnstraßen am Nordufer - mit Südterrassen - sind überwiegend verkehrsberuhigte Einbahnstraßen und werden lediglich vom Bewohner- und Besucherverkehr frequentiert.
Eine Bushaltestelle sorgt in fußläufiger Erreichbarkeit für den ÖPNV-Anschluss.
Pendler können über die B 236 auf die umliegenden Autobahnen A 1, A 44 und A 45 gelangen.
Der Stadtteil Hörde liefert ein gutes Angebotssortiment für den täglichen Bedarf.
Restaurants, Ärzte, Apotheken, Kitas und zwei Grundschulen sind ebenfalls vorhanden.

Allerdings steht die Gastronomie am See eindeutig im Vordergrund für lässige Feierabendtreffen.
Wenn Sie es allerdings sportlicher mögen, joggen Sie halt um den See herum.

Property ID: 25034029 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 75.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25034029 - 44263 Dortmund – Phoenix-See

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com