



Immobilien-Exposé

**Wohnen mit Stil! Moderne
Gartenwohnung mit Garage in bester
Lage!**

Objekt-Nr.:

VK-142

Erdgeschoss zum Kauf

in 44141 Dortmund



Details

Zum Kauf

Barrierefrei

Gäste-WC

Abstellraum

Gartennutzung

Energieausweis mit Warmwasser

Kaufpreis

749.500 €

Wohnfläche
ca. 132,3 m²

Zimmer
4

Grundstücksfläche
ca. 2.025 m²

Schlafzimmer
3

Badezimmer
1

Balkone
1

Baujahr
2014

Kategorie
Gehoben

Zustand
neuwertig

Unterkellert
Ja

verfügbar ab
2025

Modernisierungen
2021

Bad mit
Dusche, Wanne

Küche
Einbauküche

Boden
Fliesen, Dielen

Fahrstuhl
Personen

Käuferprovision
3,57% des beurkundeten Kaufpreises

Stellplätze

Tiefgarage

Anzahl
1

Beschreibung

In absoluter Traumlage bietet sich Ihnen ein exklusives Raumwunder mit Haus-Charakter, verteilt auf ca. 132 m² Wohnfläche mit insgesamt 4 Zimmern.

Die stilvolle Designereinrichtung fügt sich in einen vorteilhaften Grundriss ein und untermalt das stimmige Wohnkonzept, welches im Jahr 2015 als Passivenergiehaus für das 7-Parteinhaus errichtet wurde und den gehobenen Anforderungen an modernes Wohnen gerecht wird.

Der nahezu uneinsehbare Garten ist in seiner Ausrichtung und Größe von ca. 500 m² perfekt, bietet neben einem schönen alten Baumbestand ein quasi neuwertiges Gartenhaus, einen Lounge- und Essbereich mit großzügiger Sitzgruppe und einen erst im Jahr 2021 nachgerüsteten Glaseinsatz als Windfang. Überdacht und geschützt schweift der Blick von Ihrer Panorama Terrasse in die stimmige, harmonische Garten-Oase, in der es sich mit der Familie und den Freunden lange und gut aushalten lässt.

Von jedem der Wohnräume ist der direkte Zugang in den Garten gegeben, bodentiefe Elemente verbinden das Innen- und Außenleben und schaffen ein optimales Lichtverhältnis.

Im Innenraum zeichnet sich die Immobilie durch ein ästhetisches Zusammenspiel aus Moderne und Komfort aus. Sie verfügt im großzügigen Hauptmittelpunkt über einen offenen Wohn-Essbereich mit hochwertiger Markeneinbauküche und tolle Details wie z.B. Teppan Yaki Grill, Dampfgarer, Wärmeschublade und vieles mehr - dem kulinarischen Ausmaß sind hier kaum mehr Grenzen gesetzt.

Der Diele folgend, vorbei an zwei Kinder-Gäste- oder Arbeitsräumen, gelangen Sie in das exklusive Schlafzimmer mit begehbarem Ankleidebereich und ein Bad-en-Suite, welches seines gleichen sucht. Definitiv ein Highlight der Wohnung.

Ausreichend Staufläche findet sich in praktischen, kaum sichtbaren Einbauschränken, die ebenso wie der durchgehende mattversiegelte Dielenboden aus Kerneiche das ruhige und stimmige Bild untermalt.

Die gehobene technische Ausstattung wie z.B. Smart Home, ein fest integrierter Außenlautsprecher, elektrische Rollläden und weitere, alltagserleichternde Details sind hier nicht mehr wegzudenken.

Die Wohnung bietet sich hervorragend für Haushaltgrößen von bis zu 4 Personen an, die Gemeinschaft ist familienfreundlich und ordentlich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- WE 02 mit ca. 132 m² Wohnfläche
- alleinige Sondernutzung am nahezu uneinsehbaren Ost-Garten von ca. 500 m² mit altem Baumbestand
- Masterbad (Bad-en-Suite) mit freistehender Badewanne und Dampfsauna mit integrierter Dusche
- Gäste-WC mit Dusche
- Designer EBK von Busch mit hochwertigen Miele E-Geräten, Teppan Yaki Grill, Dampfgarer u.v.m.
- Smart Home von Busch Jaeger
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung
- Heizung als Brennwertgerät mit Warmwasserspeicher
- Fenster/Balkontüren mit 3-fach Verglasung und 3-fach Verriegelung
- Photovoltaik (Gemeinschaftseigentum)
- elektrische Rollläden (wärmegeklämmt)
- Videogegensprechanlage
- durchlaufende Eichendiele matt versiegelt
- begehbarer Ankleidebereich
- Deckenhöhe ca. 2,80m
- Glattputz, Halogen-Deckenspots
- Abstellraum in der Wohnung
- neuwertiges Gartenhaus, Spiel- und Klettergerüst
- neuwertiger Gartenzaun und Glaseinsatz für Windschutz aus 2021
- überdachte Terrasse mit Lounge-Ecke und Infrarot-Heizung
- Panoramafrenten im Wohnbereich, bodentiefe Fenster, Zugang von allen Wohnräumen in den Außenbereich
- Strom- und Wasseranschluss im Außenbereich
- Tiefgarage mit Sektionaltor, 1 Platz im Kaufpreis enthalten
- Waschkeller
- sehr gute Hausgemeinschaft, 7 Parteien

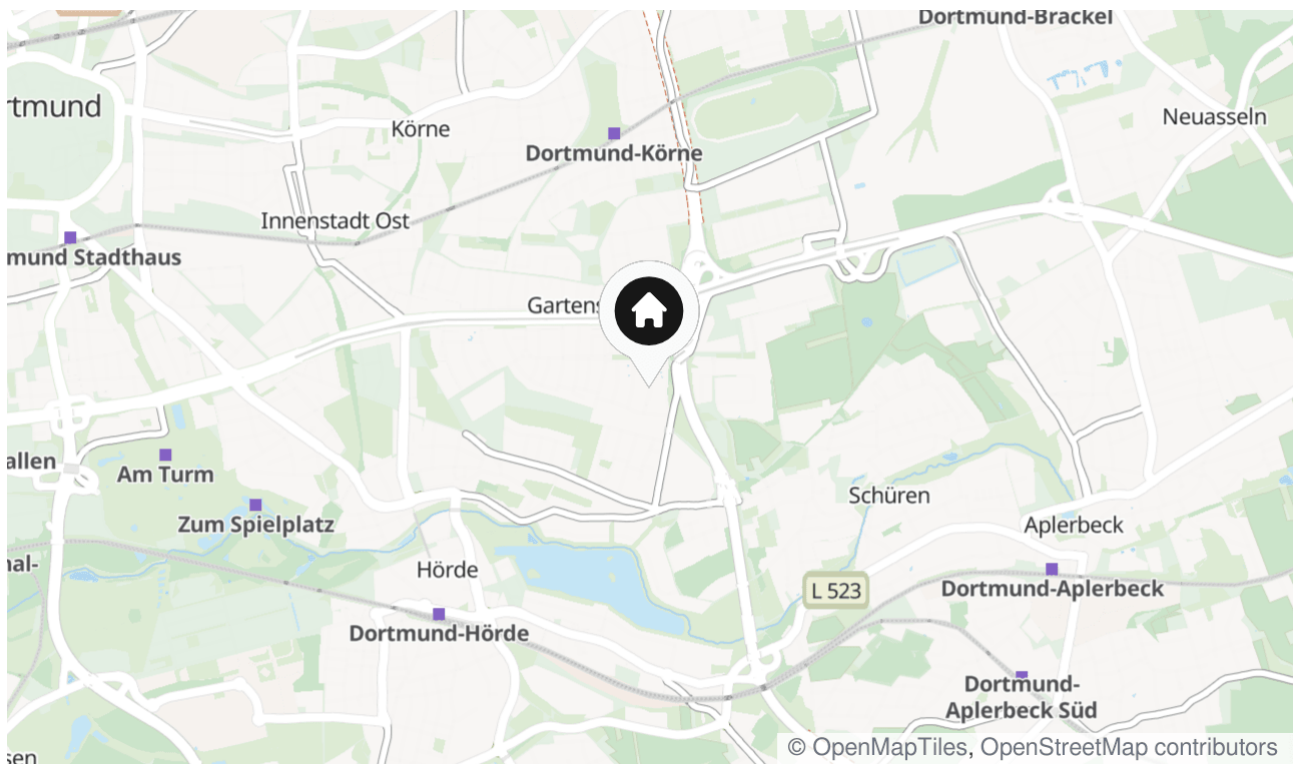
Lage & Umgebung

44141 Dortmund

In der Dortmunder Gartenstadt trifft das pulsierende Großstadtleben auf Stil und Natur - hier zeichnet sich das Leben durch Behaglichkeit und Eleganz aus. Immobilienangebote stellen in der Wohngegend eine Seltenheit dar.

Die Gartenstadt hat ihren Ursprung in einem vom damaligen Stadtrat Cremer vor über hundert Jahren erstellten Bebauungskonzept. Dieses sah in zunächst nördlicher, zeitlich folgend auch in südlicher Richtung des Westfalendamms die Entstehung von Stadtvillen für gewerbliche sowie private Nutzungen vor. Das Ergebnis ist beachtlich und weit über die Stadtgrenzen Dortmunds hinaus Sinnbild für die funktionale, indes auch prunkvolle Baukunst der 1920er und 1930er Jahre.

Die Nähe zur Dortmunder Innenstadt sowie dem Flughafen unterstreichen die Vorzüge der ohnehin gut angebundenen Lage, welche zugleich eine Portalfunktion gen Dortmunder Süden in Richtung des fußläufig zu erreichenden Phoenixsees innehat.



Energieausweis

Baujahr

2014

Energieausweistyp

Verbrauch

Energieausweis gültig bis

8. Juni 2034

Endenergieverbrauch

59,3 kWh/(m²*a)

Energieausweis mit Warmwasser

Ja

Energieeffizienzklasse

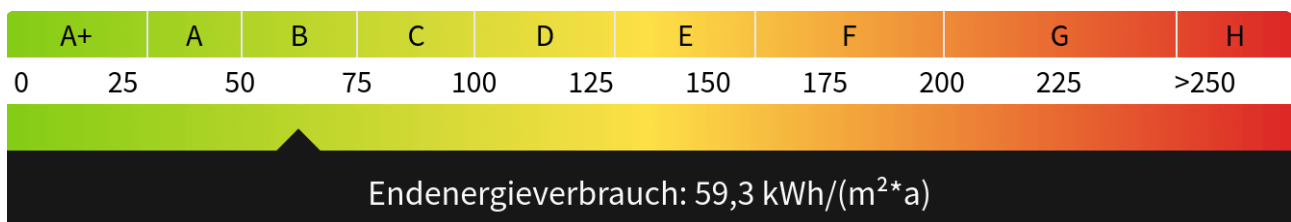
B

Wesentlicher Energieträger

Erdgas schwer

Heizungsart

Fußbodenheizung





Titelbild



Terrasse



Terrasse



Wohnen



Wohnen / Essen



Schlafen Eltern



Bad en suite



Bad en suite



Bad en suite



Gäste WC



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Treppenhaus



Gebäudeansicht

Kontakt

casa sogno GmbH

Am Alten Ostbahnhof 11
44135 Dortmund
Telefon: 0176-62019811
E-Mail: sh@casasogno.de

Ihr Ansprechpartner

Sara Henriques

Impressum

www.casasogno.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.casasogno.de

