



Immobilien-Exposé

**Großartig, großzügig, großstädtisch.
Eine Immobilie, die Maßstäbe setzt.**

**Objekt-Nr.:
VK-298**

Maisonette zum Kauf

in 44141 Dortmund



Details

Zum Kauf

Kamin

Gäste-WC

Sauna

Swimmingpool

Abstellraum

Energieausweis mit Warmwasser

Kaufpreis

1.580.000 €

Hausgeld

524 €

Wohnfläche

ca. 220 m²

Zimmer

6

Grundstücksfläche

ca. 720 m²

Gartenfläche

ca. 500 m²

Schlafzimmer

3

Badezimmer

3

Balkone

1

Baujahr

2020

Zustand

neuwertig

Unterkellert

Ja

verfügbar ab

sofort

Modernisierungen

2020

Küche

Einbauküche

Boden

Parkett

Käuferprovision

3,57 % inkl. MwSt.

Stellplätze

Garage

Anzahl

3

Beschreibung

Wer diese Immobilie beschreiben will, dem kommen unweigerlich drei Begriffe in den Sinn: Großartig. Großzügig. Großstädtisch.

Großartig – mit Blick auf den Wohnkomfort, der selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Großzügig – dank einer durchdachten, repräsentativen Grundrissgestaltung mit Weitblick.

Und großstädtisch – aufgrund der privilegierten Lage: eingebettet zwischen dem Westfalenpark im Westen, der Gartenstadt im Osten, der Dortmunder Innenstadt im Norden und dem Phoenixsee im Süden.

Unter der Regie der casa sogno GmbH entstand hier in den Jahren 2019 bis 2020 ein echtes Juwel. Das ursprünglich 1953 errichtete Gebäude wurde bis auf die Grundmauern entkernt und im Zuge aufwändiger Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in ein exklusives Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten auf höchstem Niveau verwandelt.

Die hier angebotene Maisonette-Wohnung vereint städtische Eleganz mit einem mediterranen Lebensgefühl. Auf ca. 220 m² beheizter Wohnfläche sowie rund 500 m² Garten- und Terrassenfläche entfaltet sich ein Wohntraum, der keine Wünsche offenlässt: ein beheizbarer Pool, ein stilvolles Saunahaus mit Outdoor-Kitchen, drei Garagen (teilweise mit E-Ladestation) sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz runden das außergewöhnliche Angebot ab.

Im Hochparterre empfängt Sie ein lichtdurchfluteter, offener Koch-, Ess- und Wohnbereich – repräsentativ und dennoch einladend. Ein Büro, ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum ergänzen das Raumangebot dieser Ebene. Der Grundriss lebt von fließenden Übergängen und schafft ein harmonisches Raumgefühl.

Eine breite Treppe führt ins Souterrain – eine Wohnetage für sich, privat und geborgen. Drei Schlafzimmer, jedes mit eigenem Bad en suite. Das Master-Schlafzimmer mit großzügiger Ankleide und direktem Gartenzugang. Und ein weiteres Zimmer, als eigenständige Einliegerwohnung mit Küche und separatem Eingang – ideal für Gäste, Au-pair oder anspruchsvolle Homeoffice-Lösungen.

Und dann ist da dieser Garten. Nach Südwesten ausgerichtet, mediterran gestaltet, voller Sonne, Ruhe und Leben. Große, teils überdachte Terrassen. Ein Whirlpool, in dem man den Sternenhimmel genießt. Ein beheizbarer Pool. Eine Sauna mit Dusche und WC. Und mitten darin: eine uralte Magnolie – majestätisch, blühend, berührend.

Ausstattung

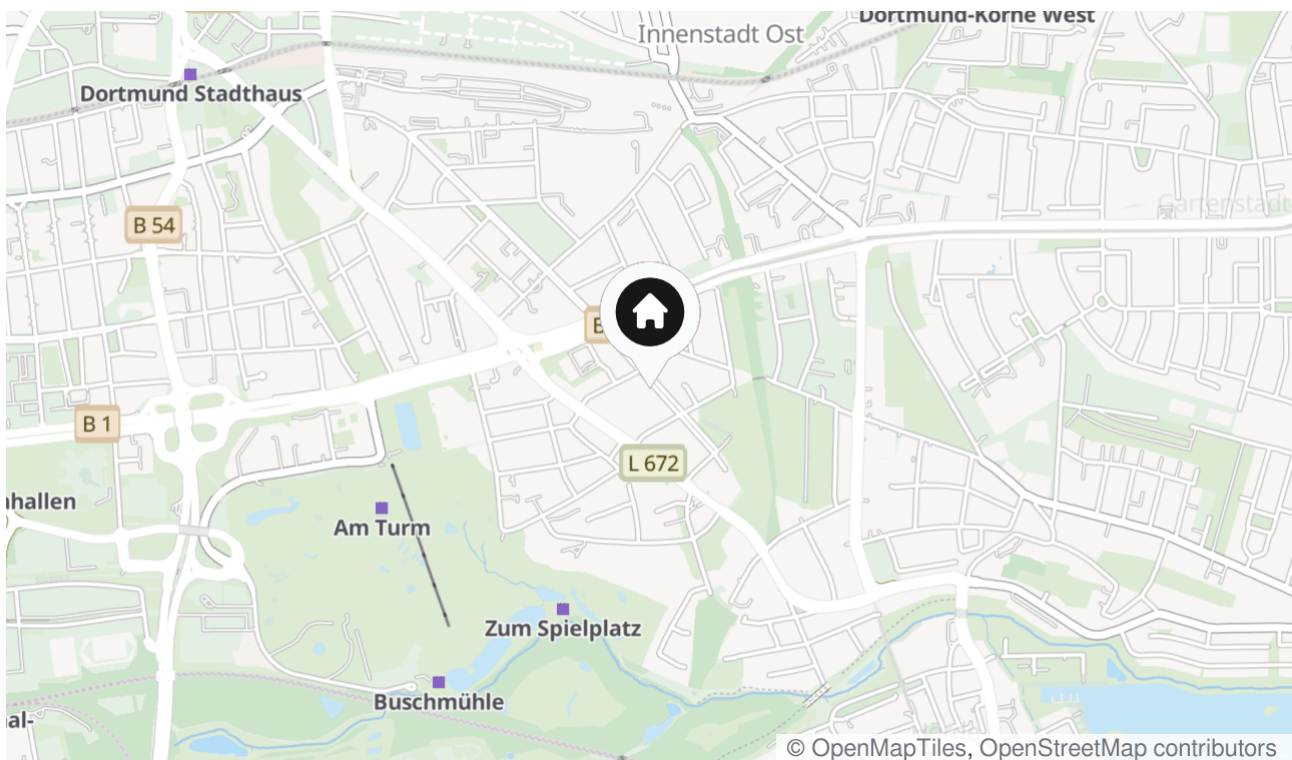
- Effiziente, verbrauchsarme Fußbodenheizung von Weishaupt (Gas-Brennwert) mit hohem regenerativen Anteil (Solarthermie für die Warmwasseraufbereitung)
- Smarte Elektrotechnik (Gira S1 & X1) mit der sich Licht, Fußbodenheizung, Beschattung, Türkommunikation u.v.m. ganz einfach & effizient nach persönlichen Wünschen steuern lassen
- Eigene PV-Anlage (3,6 kWp) und E-Ladesäule
- Edle Bodenbeläge: Walfischgrät von Fa. Dietrich im Obergeschoss und Epoxidharz von Fa. Obrycki im Souterrain
- Bäder/Gäste-WC mit hochwertigen, teils raumhohen Fliesen, edler Keramik von Duravit und Unterputzarmaturen/Rainshower von Grohe
- Hochwertige Einbauküche vom Schreiner mit Miele-Geräten und Keramikarbeitsplatte
- Individuelle Einbauschränke & Maßmöbel in der gesamten Wohnung
- Raumhohe, stumpf einschlagende Türen (2,80m) mit Beschlägen von Hewi
- Diverse Einbauleuchten / indirektes Beleuchtungssystem
- Gaskamin von Ortol
- Zertifizierte, einbruchssichere Fenster
- Zip-Screens von Warema zur Beschattung bieten viel Tageslicht und ein behagliches Ambiente
- beheizbarer, mit Marmor umrandeter Pool mit komplett automatisierter Technik (Bayrol PoolManager Pro) und elektrischer Abdeckung
- Saunahaus (Sauna von der Sauna-Manufaktur Nordoe) mit separater Dusche & WC und begrüntem Dach
- Überdachte Outdoor-Kitchen
- Terrassenüberdachung Lamaxa von Warema mit verstellbaren Lamellen & Infrarotheizung
- An das Master-Schlafzimmer angrenzender Whirlpool

- Apartment/Einliegerwohnung mit Einbauküche und eigenem Eingang
- 2 Garagen, zusätzlich 1 Fahrrad-/Rollergarage
- Außenstellplatz mit E-Ladesäule
- 2 Kellerräume

Lage & Umgebung

Karl-Liebknecht-Straße 21, 44141 Dortmund

Das Objekt befindet sich in einem verkehrsberuhigten Bereich zwischen Westfalenpark und Gartenstadt, einem Wohnviertel für gehobene Ansprüche. Der mit Bäumen bewachsene Mittelstreifen verleiht der durch gepflegte Vorgärten gesäumten Straße einen Alleecharakter und bietet darüber hinaus ausreichende Parkmöglichkeiten. Gut erreichbar ist die nah gelegene Märkische Straße mit zahlreichen Dienstleistungsangeboten, Einkaufsmöglichkeiten und der Gastronomie. Nur wenige Minuten entfernt sind U-Bahn-Stationen für den autofreien Weg in die Innenstadt oder in südliche Vororte. Die nahe B 1 garantiert die zügige Erreichbarkeit der A 40, A 45 und B 54. Auf ausgedehnte Spaziergänge wartet der fußläufig erreichbare Westfalenpark im Westen und der Phoenixsee im Süden.



Energieausweis

Baujahr

2020

Energieausweistyp

Verbrauch

Endenergieverbrauch

87,5 kWh/(m²*a)

Energieausweis mit Warmwasser

Ja

Energieeffizienzklasse

C

Wesentlicher Energieträger

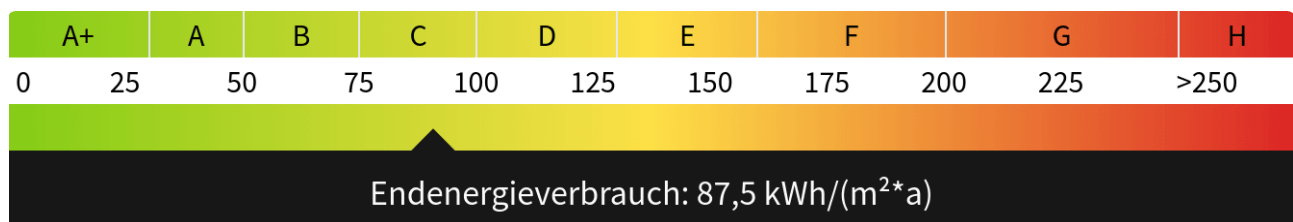
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Fußbodenheizung





Blick in den Garten



Küche



Treppe und Ausblick



Essen



Wohnen



Kamin



offener Grundriss



Gartenseite



Saunahaus



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Souterrain

Kontakt

casa sogno GmbH

Am Alten Ostbahnhof 11
44135 Dortmund
Telefon: 0231-99766200
E-Mail: ls@casasogno.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Leonard Sträter

Impressum

www.casasogno.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.casasogno.de

