

Exposé

Villa in Dortmund

Villa mit Erweiterungspotenzial in traumhafter Lage in Dortmund Hohensyburg



Objekt-Nr. OM-207840

Villa

Verkauf: **1.950.000 €**

44265 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	9.667,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	380,00 m ²	Carports	3
Nutzfläche	120,00 m ²	Stellplätze	8
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Schmuckstück befindet sich auf einem Park ähnlichen Grundstück von mächtigen 10.000 qm. Das Objekt ist über ein elektrisch betriebenes Einfahrtsschiebetor mit separater Zugangstür und über eine asphaltierte Zufahrt zugänglich. Das eingeschossige Wohnhaus mit zusätzlichem Souterraingeschoss (Teilbereiche zu Wohnzwecken ausgebaut) besticht durch viele Extras und ermöglicht dem neuem Eigentümer eine Menge an zusätzlichen Entfaltungsspielraum. Denn zu den bereits 380 qm Wohn-/ Nutzfläche ist ein weiterer Ausbau im 1. Obergeschoss möglich. Die Baugenehmigung für zusätzliche 120 m² Wohnfläche liegt vor. Das gesamte Objekt wurde in den Jahren 2011 und 2018 vollständig saniert, umgebaut und erweitert. Der repräsentative Hauseingang mit zwei Standsäulen eröffnet den Blick in die großzügige Diele mit anschließendem Treppenabgang zum Souterraingeschoss, so erreichen Sie direkt das Wohnzimmer und das angrenzende Esszimmer mit offener Küchenzeile. Ein Kamin im Kaminzimmer lädt zu gemütlichen Abendstunden ein. Das Erdgeschoss ist zusätzlich mit zwei Kinderzimmern versehen.

Ausstattung

Ausbaupotential für zusätzliche 120 m² Wohnfläche .

Wohnzimmer mit Kamin, Esszimmer, großzügige hochwertige Küche, zwei Kinderzimmer, zwei Badezimmer, Schlafzimmer mit Kamin, Gäste WC, Ankleidezimmer, Terrasse aus Naturstein,

Schwimmhalle, Billardzimmer, Finnische Sauna im Haus, Biosauna in Garten, Partypavillon, Grillpavillon, Fitnessraum, 3Carport für 6 PKW,

Pferde- und Hühnerstall, Hundezwinger, Abstellräume, und vieles mehr.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Dieses außergewöhnliche Objekt befindet sich in dem Dortmunder Südstadtteil „Syburg“ und grenzt an die Städte Herdecke, Schwerte und Hagen. Syburg gilt als beliebte, ländliche und besonders exklusive Dortmunder Wohnlage. Der Ort ist hauptsächlich von eleganten Einfamilienhäusern geprägt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z.B. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Bäcker, Discounter, Lebensmittelläden, sowie Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe, sowie die umliegenden Berge, Wälder, Täler und der nahegelegene Hengsteysee. Bushaltestelle auch für Schulbusse - direkt an Grenze vom Grundstück.

Der Hengsteysee ist von der Terrasse aus über einen Pilgerweg direkt zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

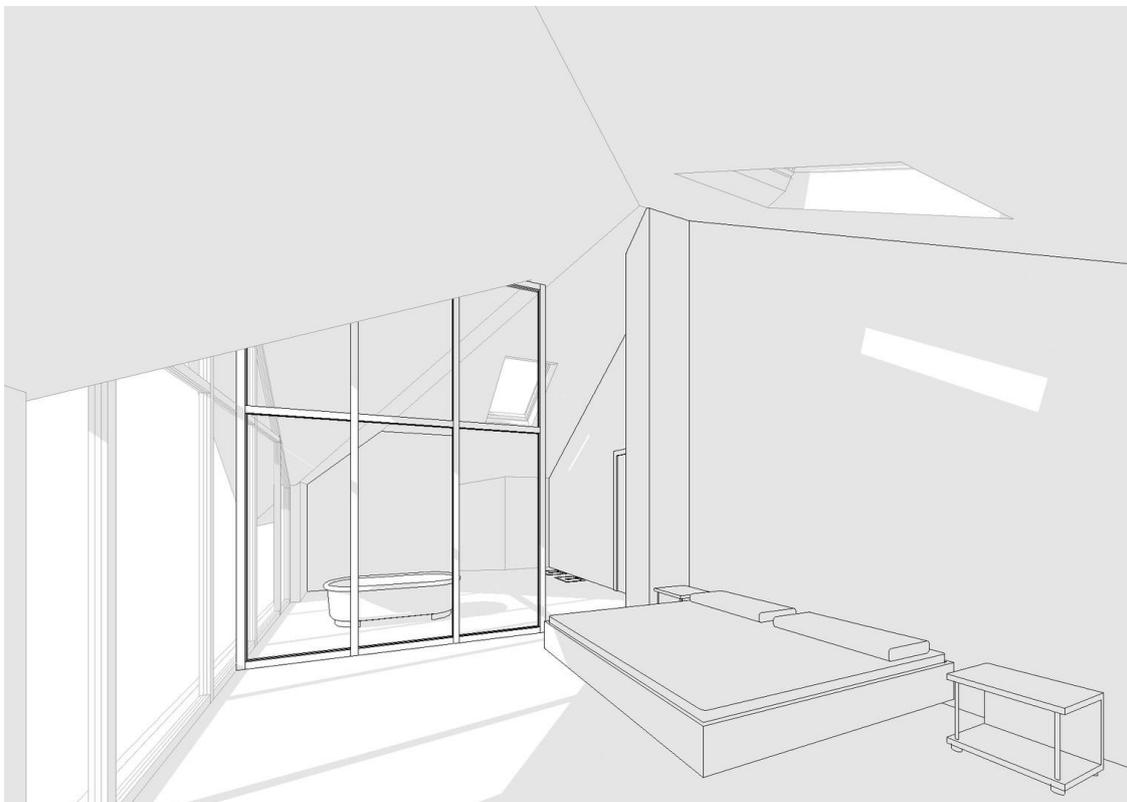
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



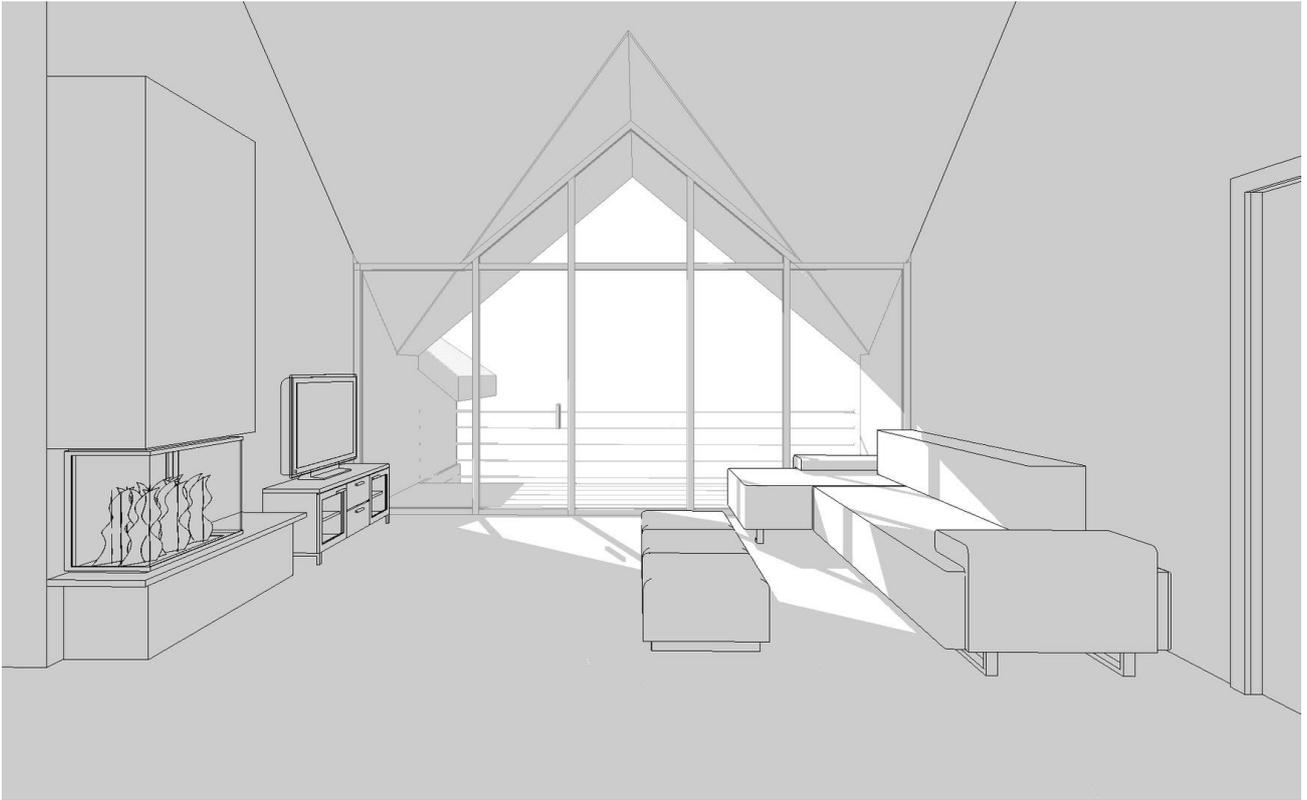
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



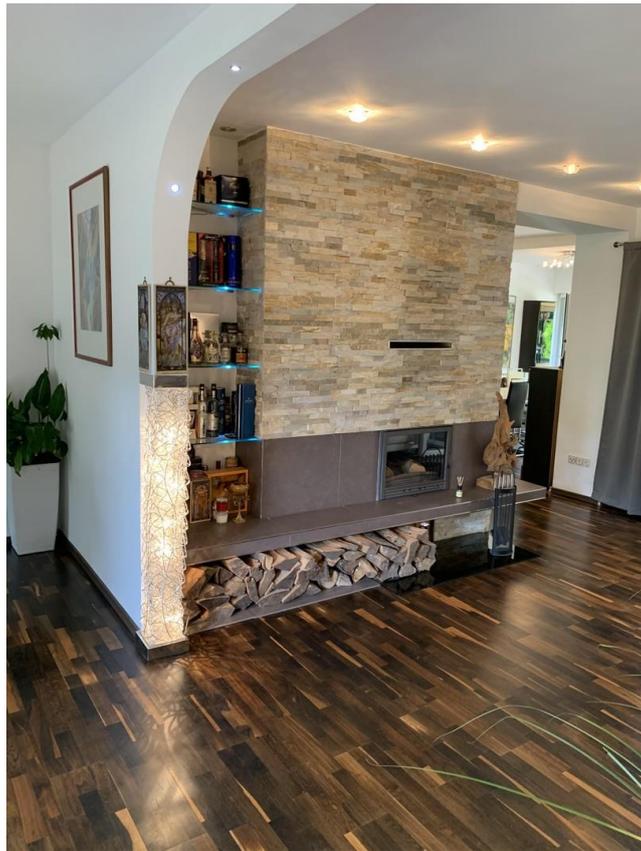
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



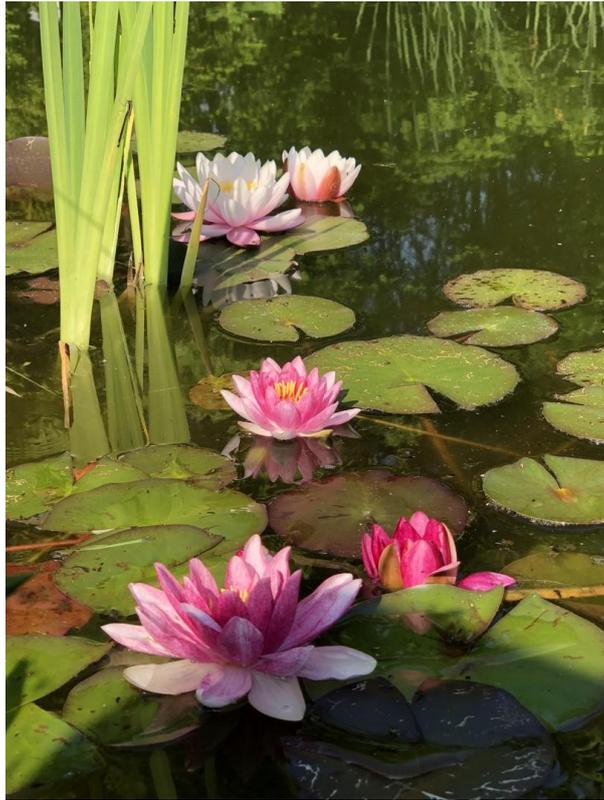
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Erdgeschoß



Erdgeschoss Bestand

Exposé - Grundrisse

Grundriss Souterrain



Souterrain Bestand

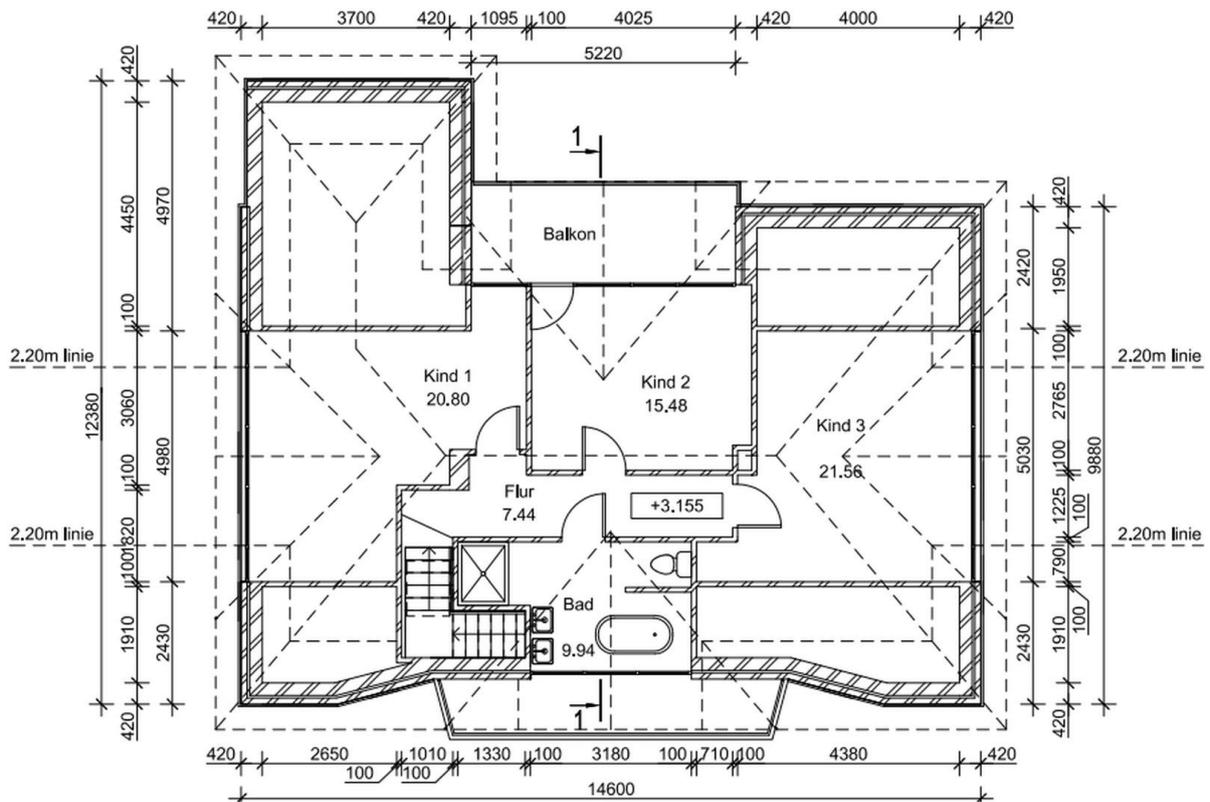
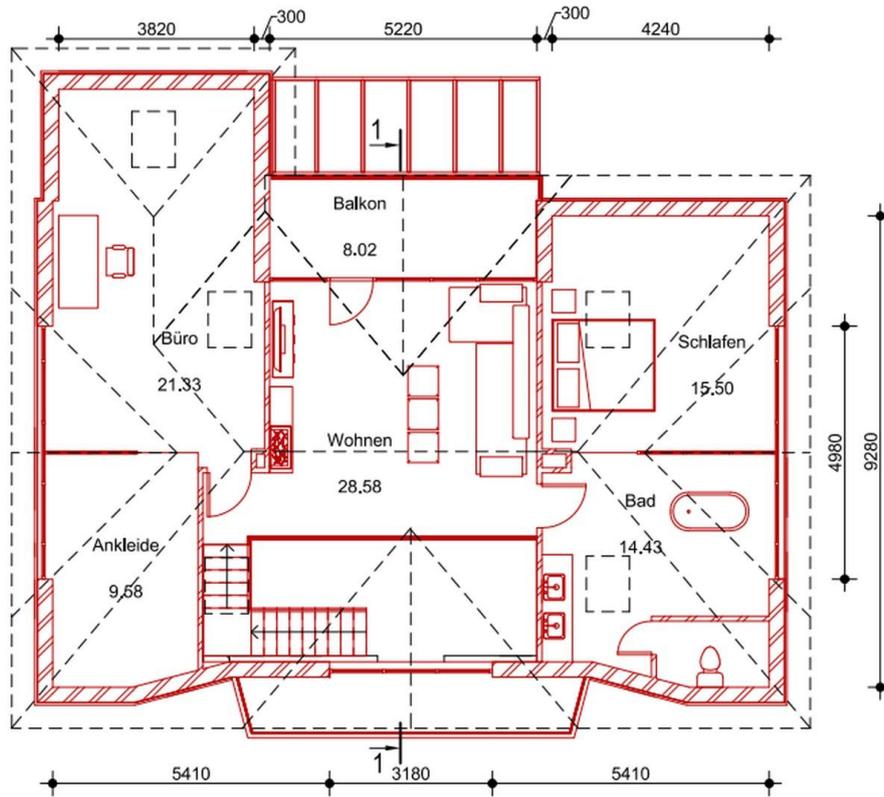
Exposé - Grundrisse

Sauna und Schwimmteich



Schwimmbad Bestand

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

