

# Exposé

**Reihenhaus in 44329 Dortmund**

**Raumwunder mit kleinem Garten in DO-Hostedde**



Objekt-Nr. **OM-291225**

**Reihenhaus**

Verkauf: **405.000 €**

Ansprechpartner:  
K. M. Ryll

44329 44329 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser schönen Immobilie handelt es sich um ein zweistöckiges, gepflegtes Reihenmittelhaus.

Das Objekt zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und kann nach Absprache bezogen werden.

Das dazugehörige Grundstück ist überschaubar und dadurch sehr pflegeleicht. Die einladende Terrasse ist in Beton gegossen und lädt zum Sonnenbaden und Grillen ein. Ein Kinderpool oder Sandkasten hat auf jeden Fall Platz im Garten.

Zwei Badezimmer (1 Vollbad und 1 Duschbad) sowie ein separates Gäste-WC zählen neben fünf attraktiven Zimmern zu dem Haus, das sich folgendermaßen aufteilt.

Im Erdgeschoss finden Sie das Gäste-WC, die abgeschlossene Einbauküche (weiße Schränke nebst Elektrogeräte gehören mit zu diesem Angebot), sowie den rund 30 qm großen Wohn-/Essbereich.

Auf dieser Etage wurde eine Fußbodenerwärmung als zusätzliche Wärmequelle verbaut.

In den darüber liegenden Etagen finden Sie 4 weite Zimmern (zwischen 15 und 18 qm) und auf diesen Etage jeweils ein Badezimmer.

Der Spitzboden ist gedämmt und ebenfalls ausgebaut. Er ist über eine feststehende Treppe begehbar und wurde als Schlafraum und Legozimmer genutzt.

Des Weiteren gehört ein Keller zur Immobilie, der momentan in 3 Räume aufgeteilt ist (Waschkeller, Vorratskeller und ein Büro).

Durch die 2 Auto-Stellplätze, die sich unmittelbar am Objekt befindet, können Sie Ihre Wocheneinkäufe entspannt nach Hause tragen.

Durch regelmäßige Modernisierung (2023) wurde der Wohnwert zusätzlich gesteigert.

## Ausstattung

Fußbodenerwärmung EG,

Korkparkett in 3 Schlafräumen,

Fliesen in Wohnräumen und Bädern (außer Spitzboden),

Einbauküche mit gehobenen Markengeräten,

Außensteckdosen Garten und Vorgarten,

Außenwasseranschluss

Dachflächenfenster (2023)

Haustür (2023)

Gestaltung Vorgarten (2023)

Energetische Kellerfenster (2024)

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Wer im Grünen wohnen möchte und trotzdem zentral, wird hier fündig.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse nebst Spielstraße in Dortmund Hestedde. Fußläufig gibt es die Buslinien 420 und 411 sowie die Bahnlinien RB50 und RB51 und die U42, die Sie mit regionalen und überregionalen Zielen verbinden. Die Dortmunder Innenstadt ist mit dem Zug in 10 Minuten erreichbar.

In direkter Umgebung finden Sie Supermärkte, Bäckereien, Einkaufszentren nebst Bekleidungsgeschäften, Drogeriemarkt und Friseur vor. Auch eine Postannahmestelle, eine Grün- und Parkanlage, Spielplätze, Hausarztpraxen, Physiotherapeuten und eine Apotheke erreichen Sie fußläufig.

Kindergärten (fußläufig) und Schulen finden Sie in der näheren Umgebung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Stellplätze



Terrasse

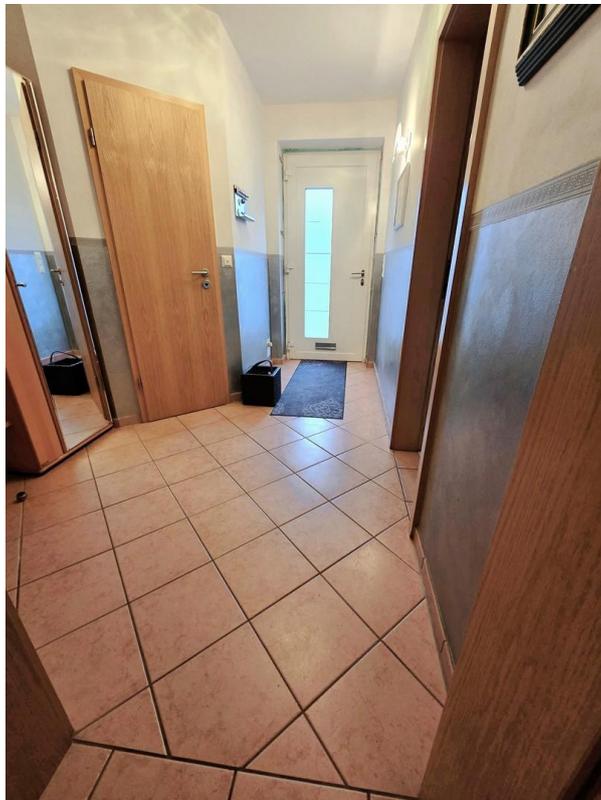
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche



# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Schlafzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Büro



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Bad DG



Bad DG

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

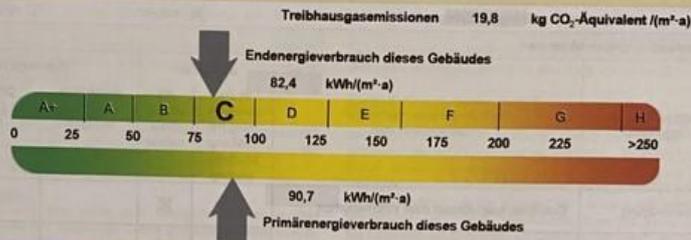
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2024-004894923

3

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

82,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
26.05.2020	28.05.2023	Erdgas E	1,10	32510	11840	20670	1,20

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

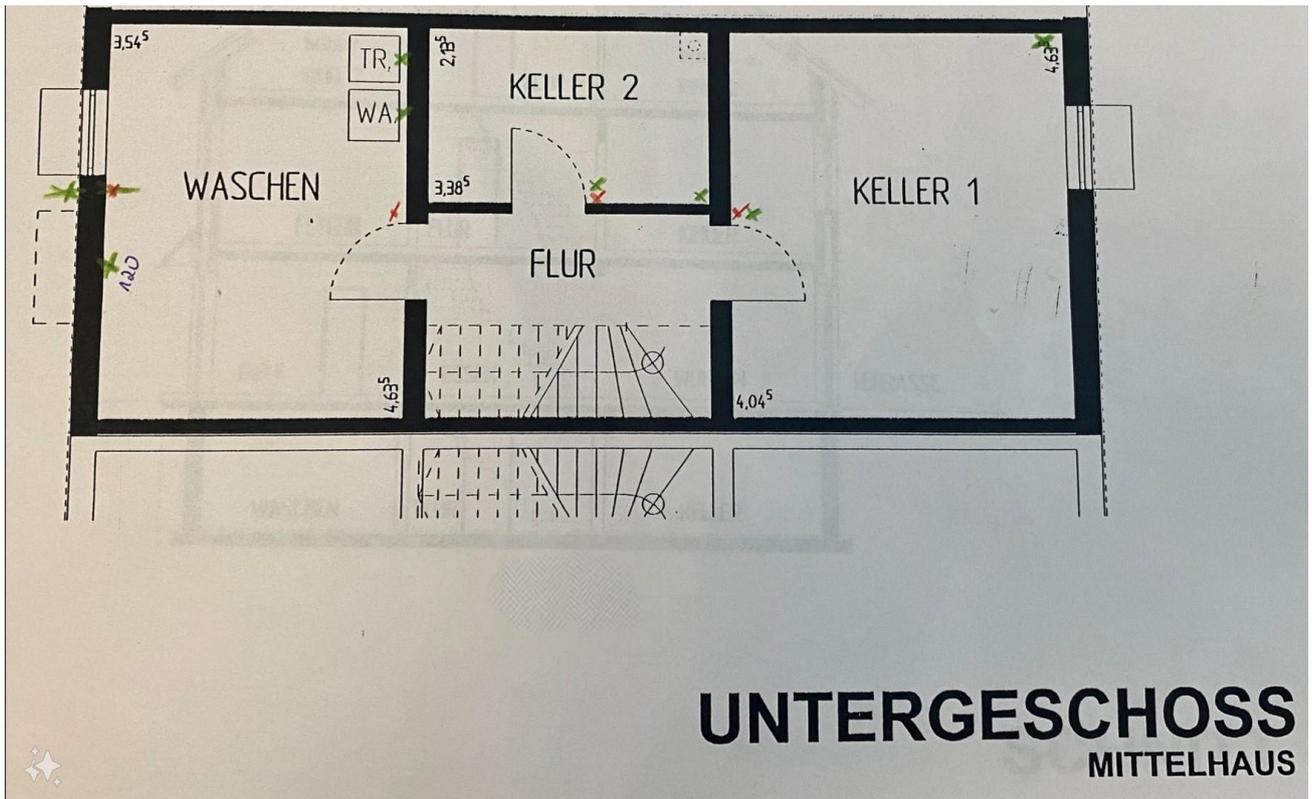
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

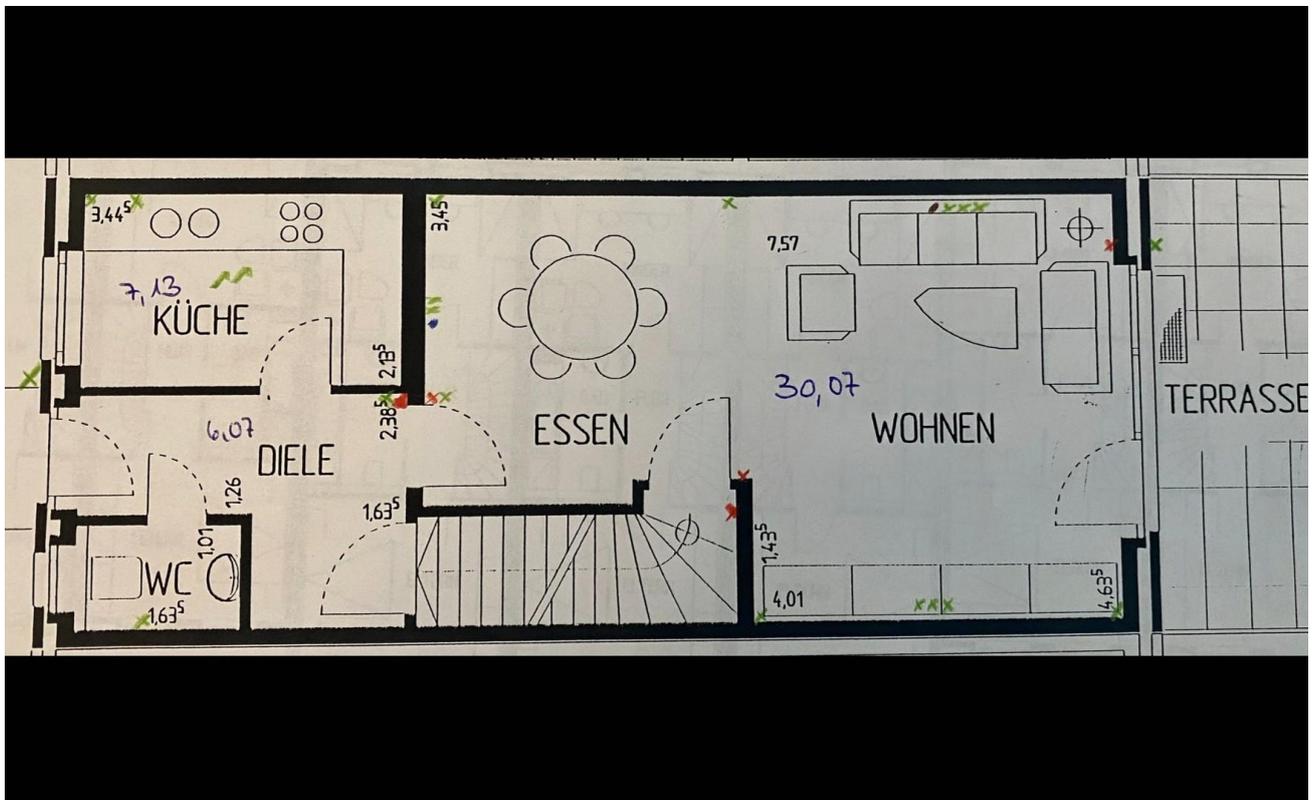
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse



Keller



EG

# Exposé - Grundrisse

