

# Exposé

**Doppelhaushälfte in Dortmund**

**Neuwertige DHH BJ 2021. Modern, energieeffizient & sofort bezugsbereit!**



**Objekt-Nr. OM-386601**

**Doppelhaushälfte**

**Verkauf: 440.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Heinze

44359 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese attraktive Doppelhaushälfte aus den Jahr 2021 vereint modernes Wohnen, stilvolles Design und höchste Energieeffizienz. Hier genießen Sie Wohnkomfort auf hohem Niveau - ideal für alle, die das Besondere lieben.

Energieeffizient & nachhaltig:

Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollos sorgen für ein angenehmes Raumklima bei sehr niedrigen Nebenkosten.

Durchdachte Architektur: Offener, heller Flur mit praktischem Abstellraum und separatem Gäste-WC im EG.

Wohnkomfort & Stil: Edle Parkettböden, ein großes modernes Tageslichtbad mit großer Wanne und begehbarer Dusche. Sowie ein großzügiger Dachboden, der als Stauraum genutzt werden kann.

XL-Garage ( 3x9 m): Mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum - perfekt für Hobbys, Werkstatt oder zusätzlichen Stauraum.

Outdoor-Genuss: Überdachter, stufenlos erreichbarer Hauseingang mit Vorgarten. Stillvolle, gemütliche Terrasse, liebevoll angelegter Garten mit Gewächshaus - ein Paradies für Gartenfreunde.

Das Haus präsentiert sich neuwertig und sofort bezugsfertig.

Provisionsfrei!

## Ausstattung

Die übergroße XL-Garage, Gewächshaus, die hochwertige Einbauküche und weiteres bewegliches Inventar ergänzen das Objekt sinnvoll und erhöhen Komfort sowie Werthaltigkeit.

Sie werden zusätzlich zum ausgeschilderten Kaufpreis erworben, wodurch dieser bewusst attraktiv angesetzt ist.

Der Gesamtaufpreis für beide Ausstattungsmerkmale beträgt 23.000 Euro.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Immobilie wird Aufgrund eines Wohnortwechsels und privater Veränderungen in liebevolle neue Hände abgegeben!

Beginnen Sie einen neuen Lebensabschnitt in Ihrem neuen Zuhause, was auch schon bezugsfertig ist, - gemütlich, herzlich und auf eine ganz neue Weise!

## Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, privaten Straße - perfekt für alle, die Wert auf Privatsphäre legen. Gleichzeitig haben Sie sehr gute Verkehrsanbindung und auch fußläufig erreichen Sie zahlreiche Cafés, Restaurants, Bäckereien, Ärzte und Haltestellen: kurze Wege für Besorgungen, Kinderbetreuung oder eine entspannte Mittagspause im Homeoffice.

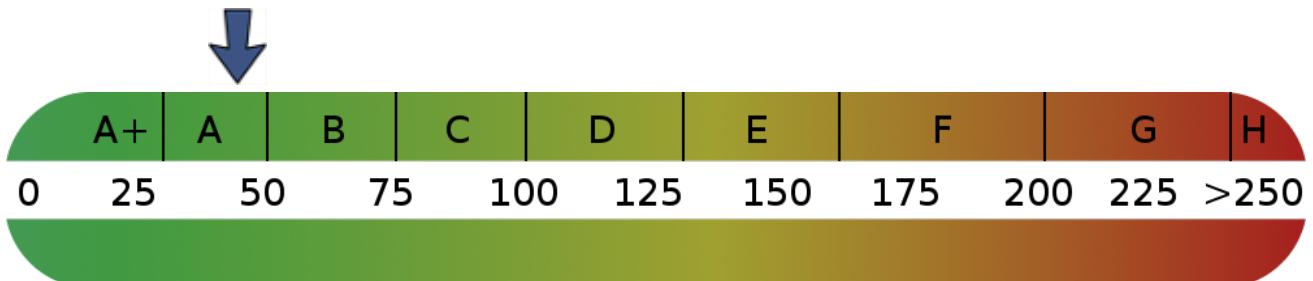
Die ruhige Lage kombiniert Wohnkomfort mit bester Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	46,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie

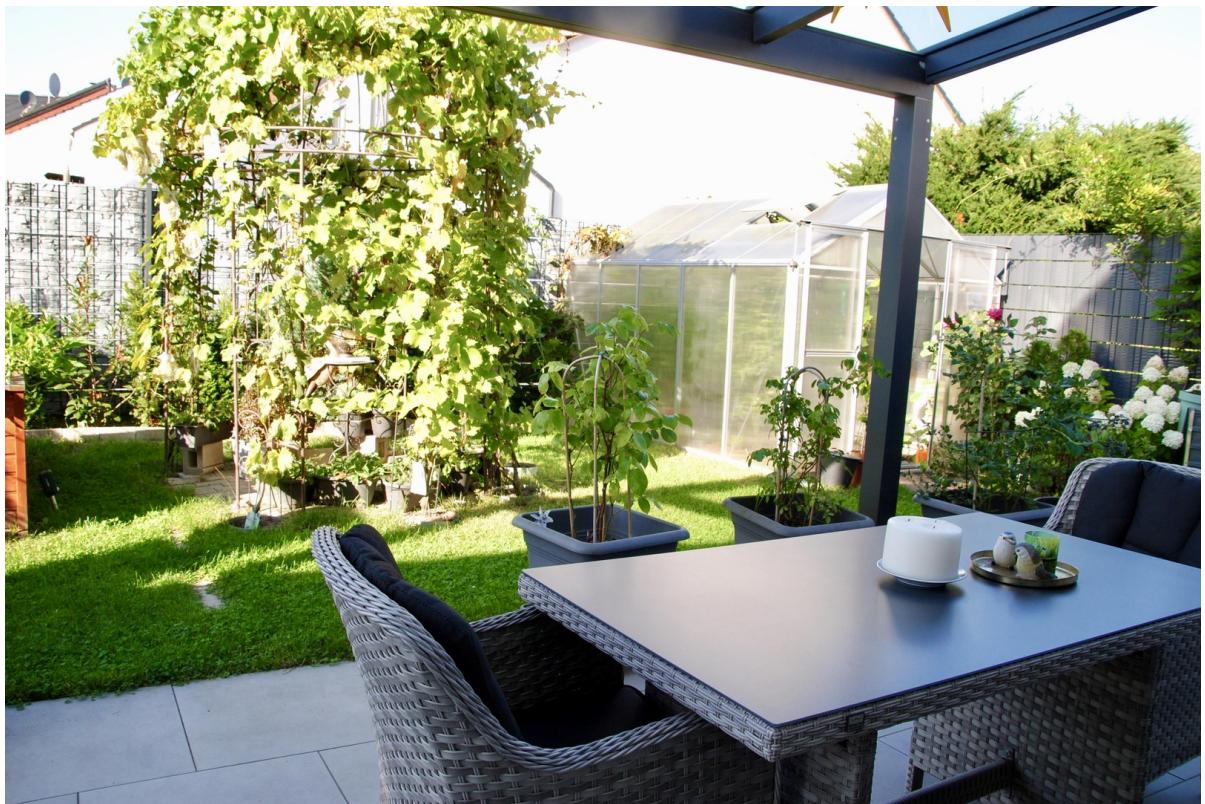


Gartenansicht

# Exposé - Galerie

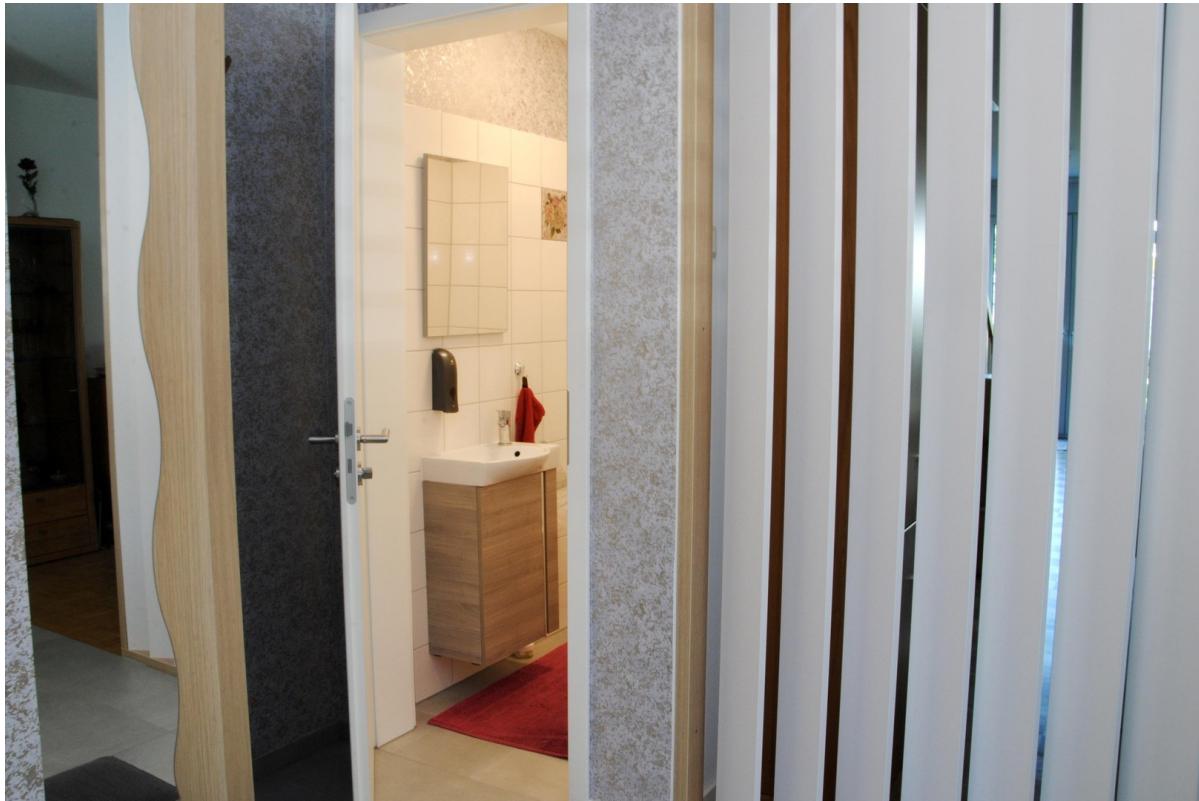


Weinpergola



Überdachte Terrasse

# Exposé - Galerie



Eingangsflür/ Gäste WC



Geräumige Küche

# Exposé - Galerie



Ess- und Wohnbereich

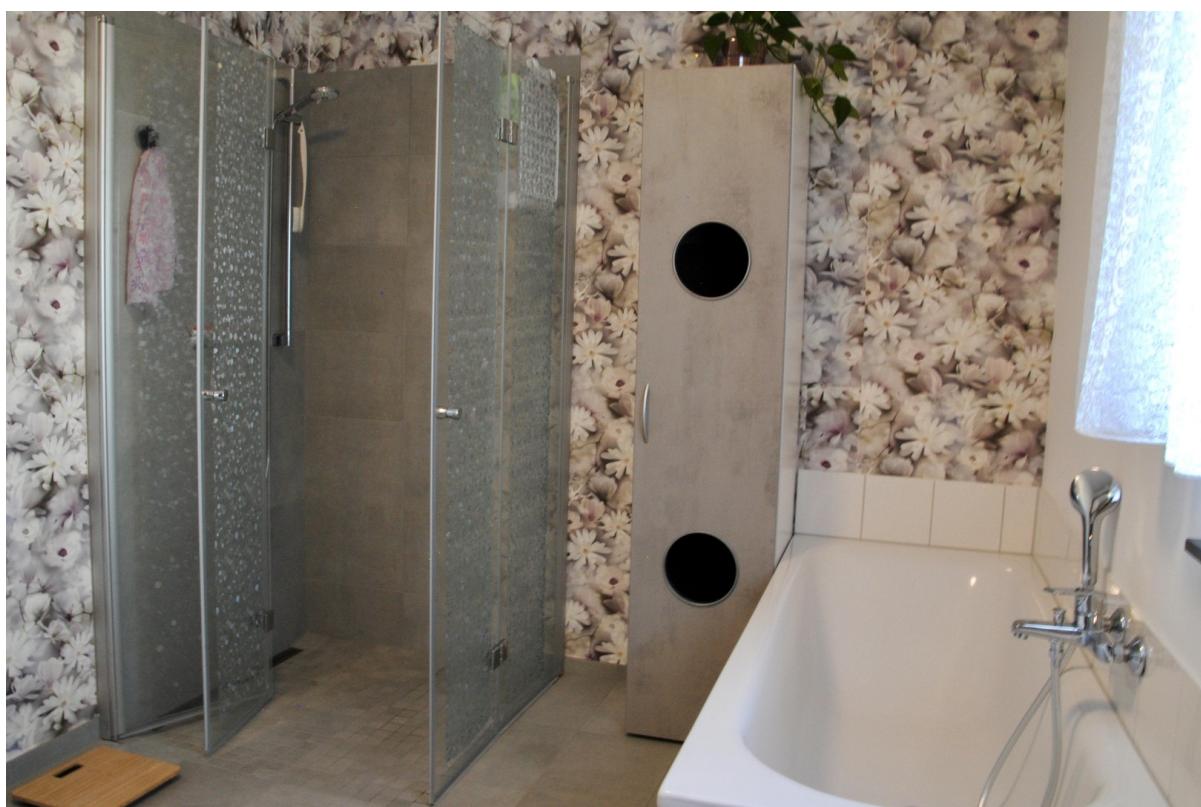


Massive Holzpreppe

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad

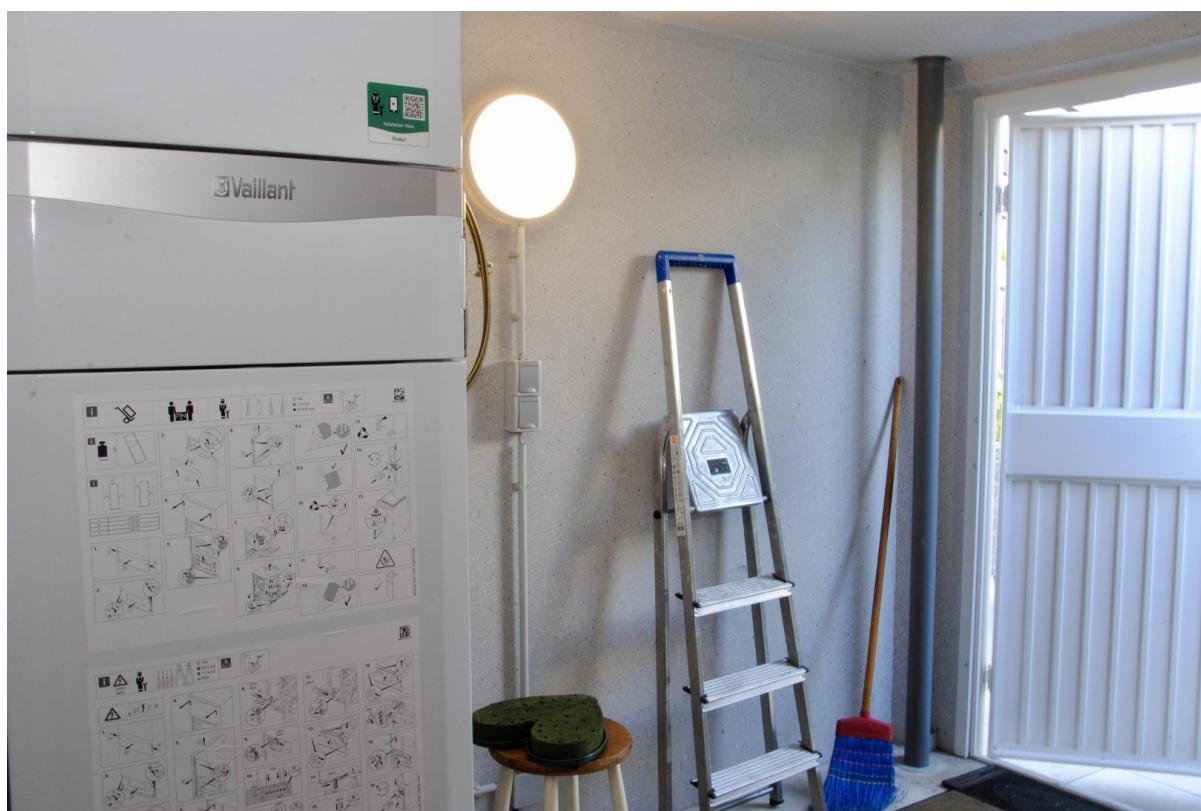


Tageslicht Vollbad

# Exposé - Galerie

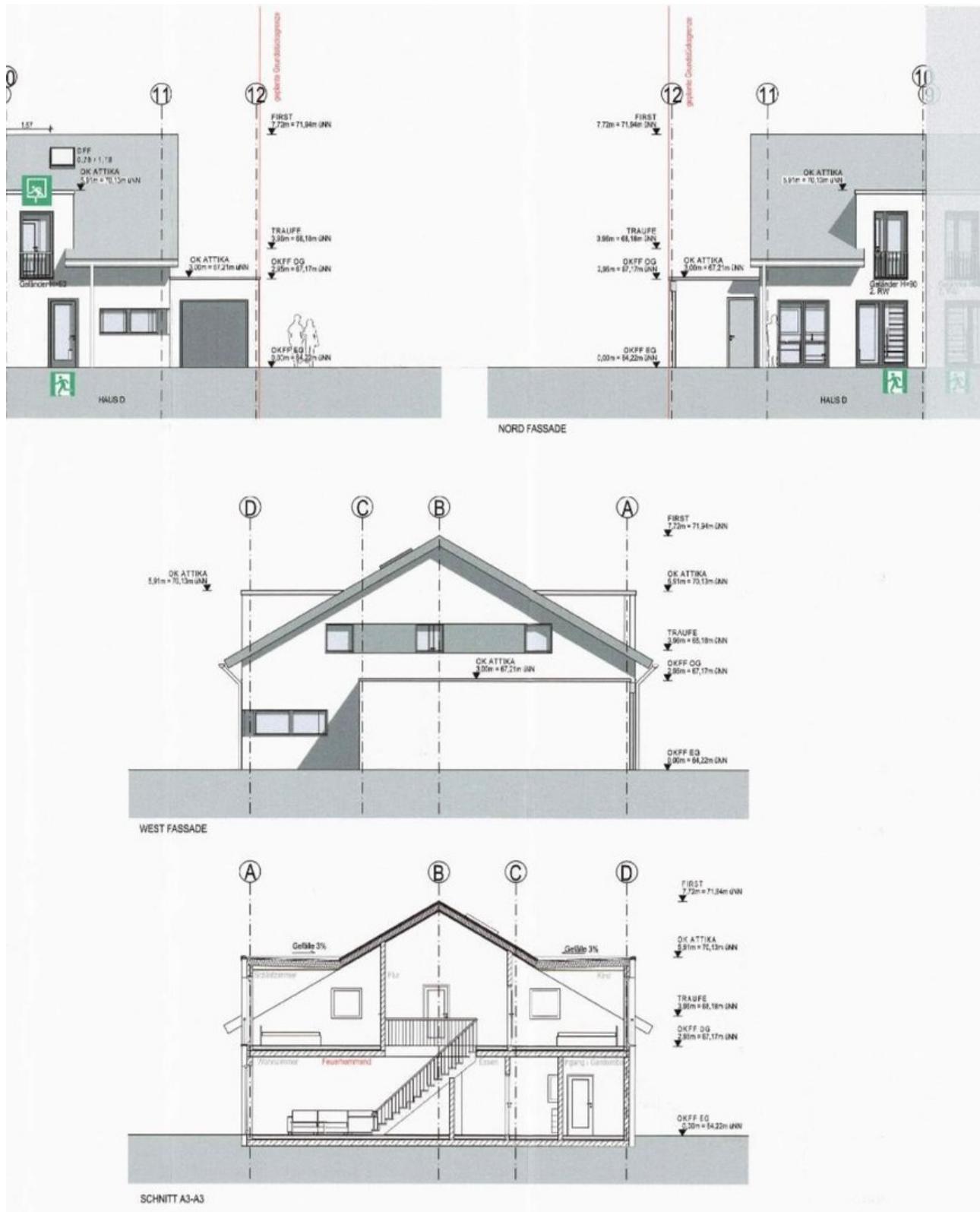


Gästezimmer

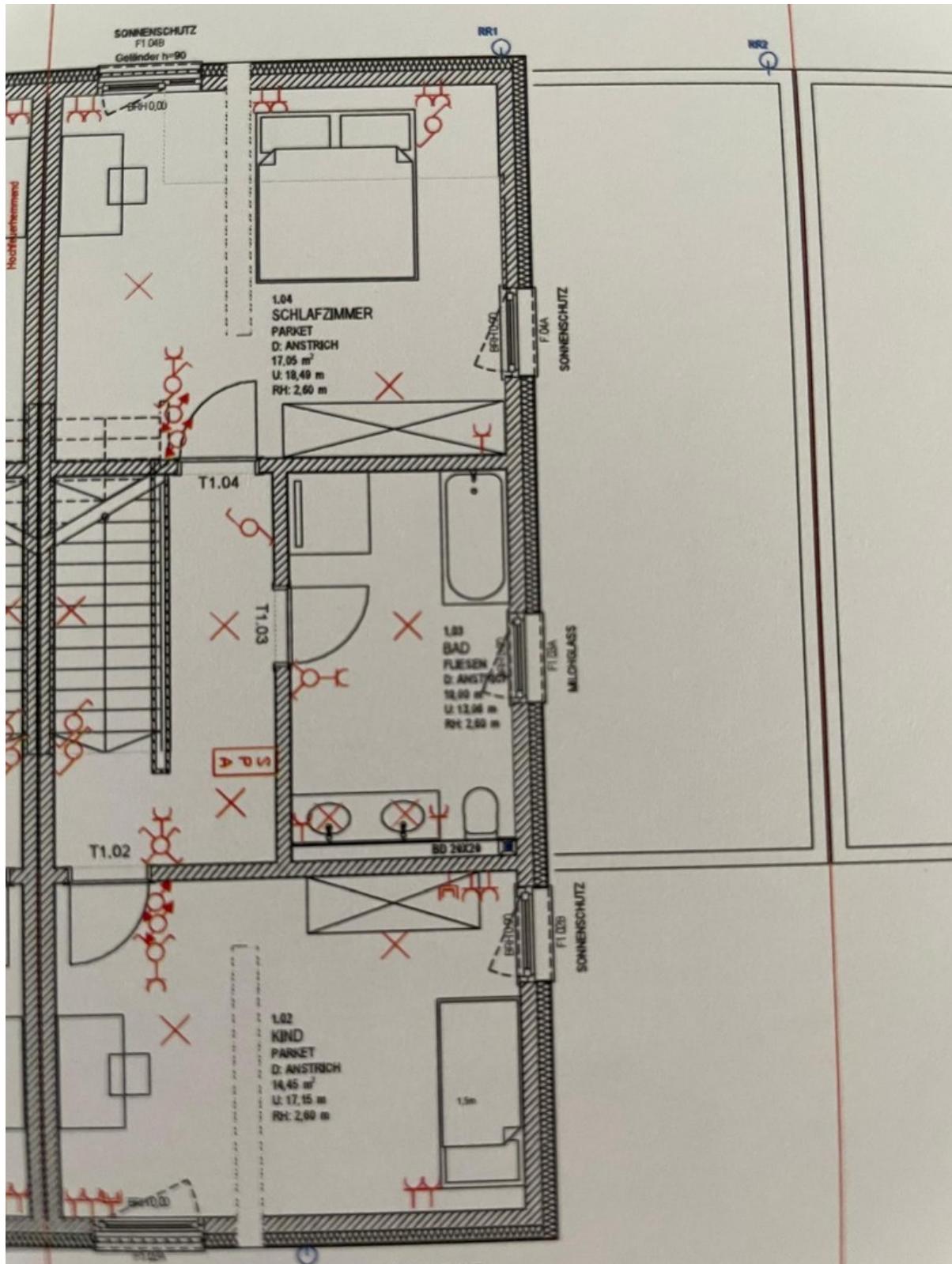


Lüftwärmepumpe

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

