

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Dortmund

**Das perfekte Haus für Familien oder Ruhesuchende von Privat, mit Sauna, Energieklasse C**



Objekt-Nr. OM-411654

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:  
CG

44287 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	372,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen hier unser Haus in der Aplerbecker-Mark umgeben vom großen Waldgebiet.

Das Haus hat einen Vorbau von ca. 9qm im Eingangsbereich und eine grosse überdachte Terasse hinter dem Haus und eine kleinere höher gelegene Terasse.

Auf dem Grundstück befindet sie auch ein grosses Gartenhaus für allerlei Gartenwerkzeug.

Eine Garage und ein Stellplatz ist vorhanden.

Die Fenster sind 2013 bzw. 2018 erneuert worden.

Das Dach wurde vor 3 Jahren neu eingedeckt.

Es gibt eine Gasheizung aus dem Jahr 2011.

Das Bad und Gäste-WC ist modern ausgestattet (beide Toiletten mit Dusch- und Föhnfunktion).

Im Keller befindet sich eine Sauna.

Ein gültiger Verbrauchsenergieausweis mit der Energieklasse C liegt vor, der Endenergieverbrauch liegt bei 79,7. (erstellt Sep. 2025)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Es befindet sich in einer ruhigen Sackgasse.

fussläufig sind u.a. ein grosser Spielplatz mit Bolzplatz und Bachlauf im Naturschutzgebiet sowie Kindergarten

- der ÖPNV ist auch fussläufig zu erreichen

- 4 Minuten mit dem Auto zur nächsten Autobahn

Eine Familienfreundliche Nachbarschaft.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Überdachte Terasse



# Exposé - Galerie



Sommergarten



Zusätzliche Terrasse

# Exposé - Galerie



Vorbau



Bad



# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Kamin im Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Gartenausblick



Sauna im Keller



Flur



# Exposé - Galerie



Flur



Stellplatz

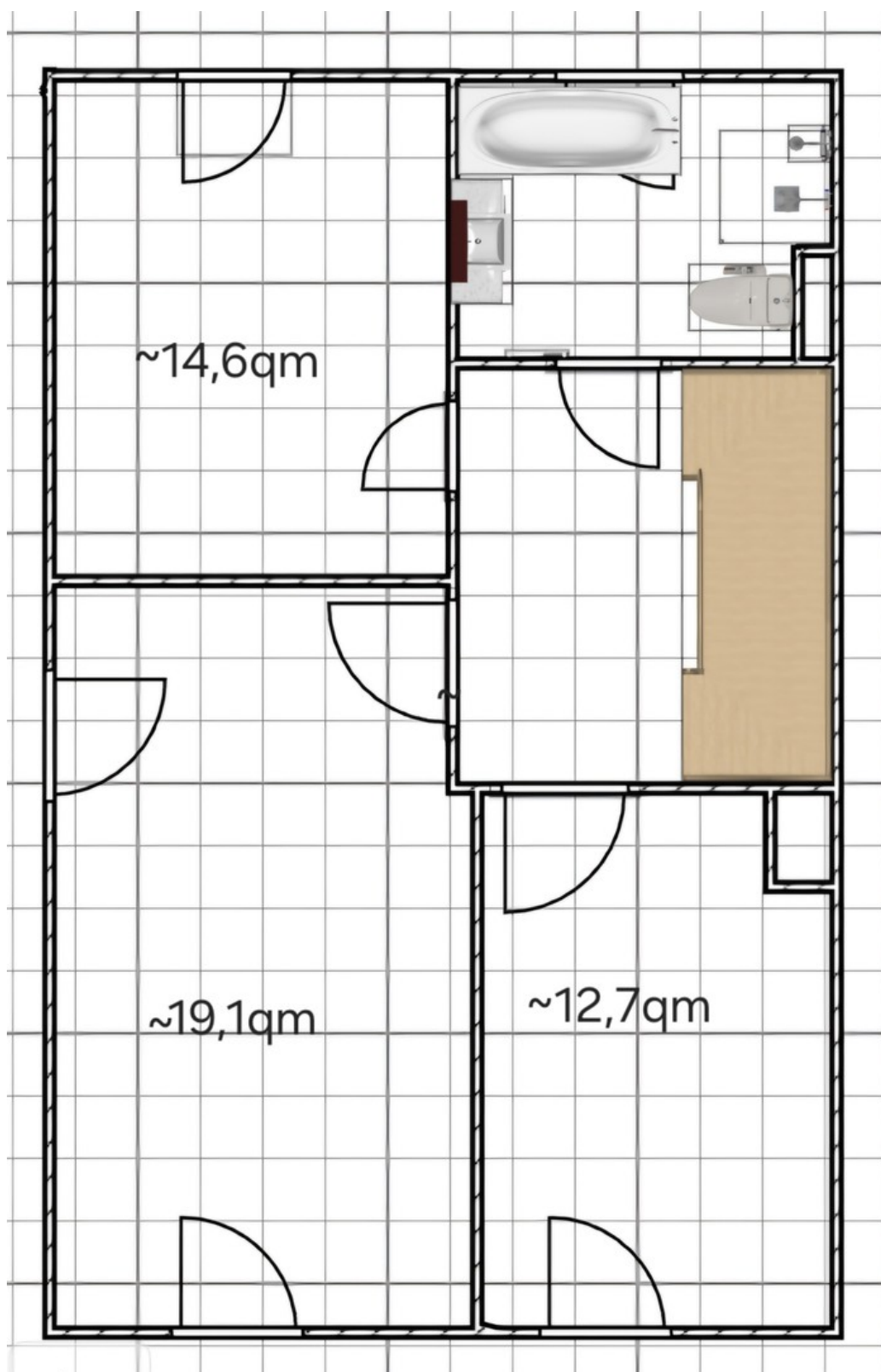
# Exposé - Galerie



Garage

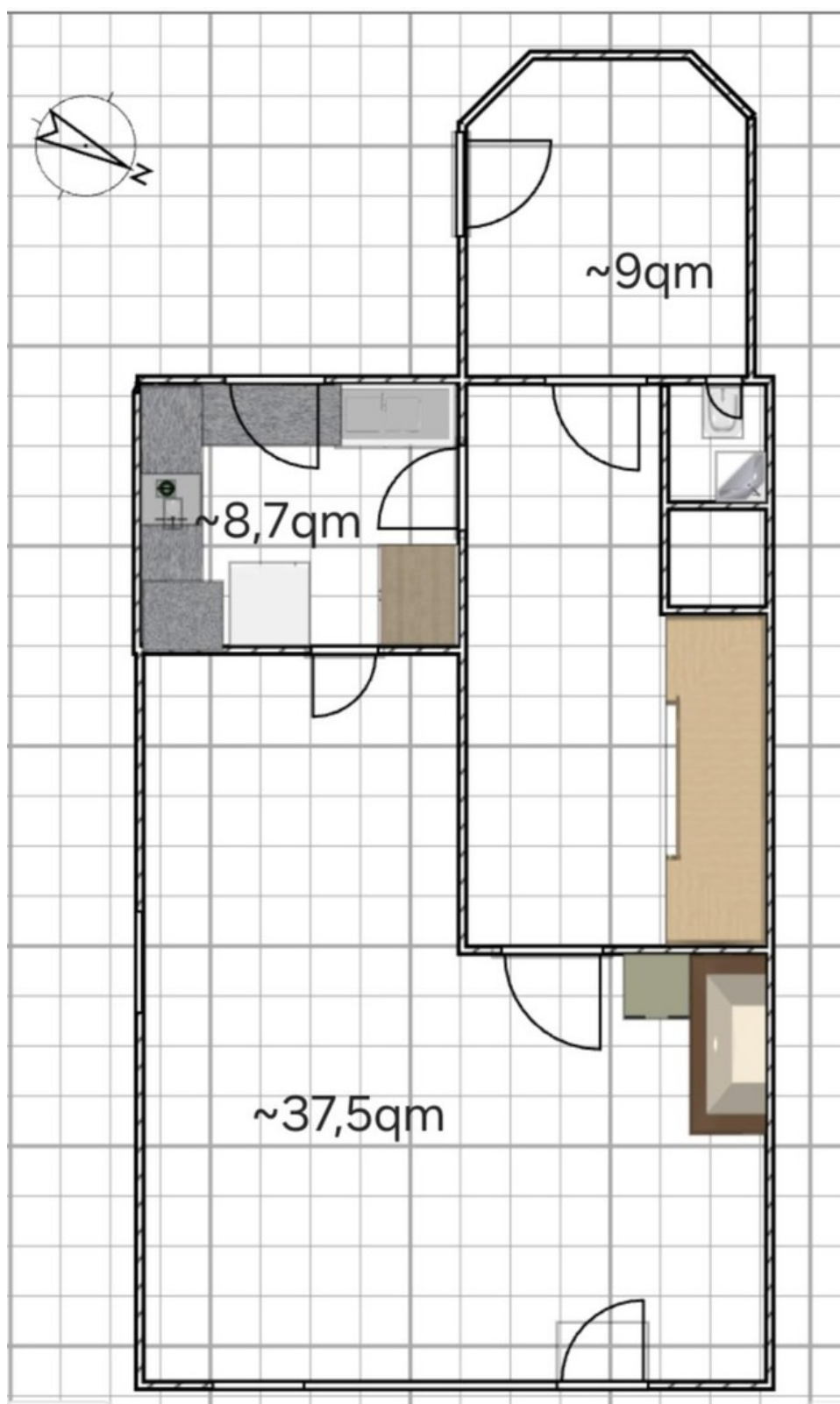


# Exposé - Grundrisse



1. Etage

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



The floor plan shows a rectangular building with the following rooms and dimensions:

- WOHNEN** (Living Room): 36.84 qm, featuring a fireplace and a large window.
- KÜCHEN** (Kitchen): 8.90 qm, located at the bottom right.
- DIELE** (Hallway): 8.38 qm, located in the center.
- BAD** (Bathroom): 4.51 qm, located at the top left.
- Schlafzimmer** (Bedroom): 11.05 qm, located at the bottom left.
- WC** (Toilet): 1.75 qm, located near the bedroom.
- Abf.** (Closet), **Ward.** (Wardrobe), and **Wsch.** (Washing machine) are also indicated.

Overall dimensions: 56.55 qm, HAUS 7+9.

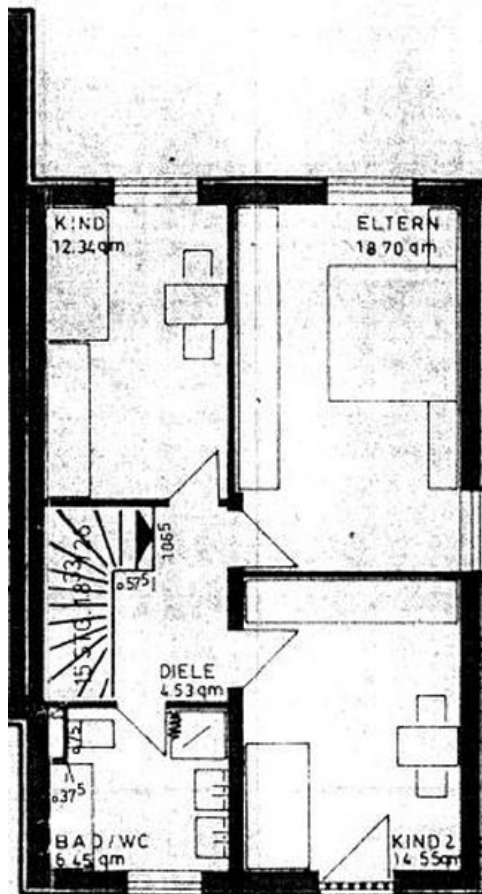
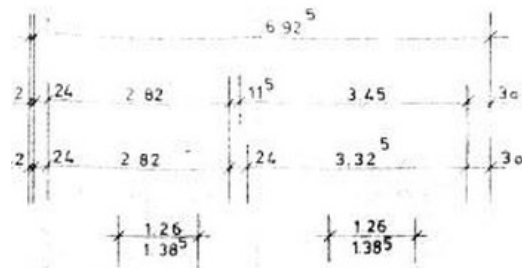
Dimensions along the top edge: 5.92<sup>5</sup>, 6.36<sup>5</sup>, 3.32<sup>5</sup>, 4.51<sup>5</sup>, 2.20.

Dimensions along the bottom edge: 6.17<sup>5</sup>, 1.51<sup>5</sup>, 1.13<sup>5</sup>, 1.26<sup>5</sup>, 3.32<sup>5</sup>, 3.32<sup>5</sup>, 5.92<sup>5</sup>.

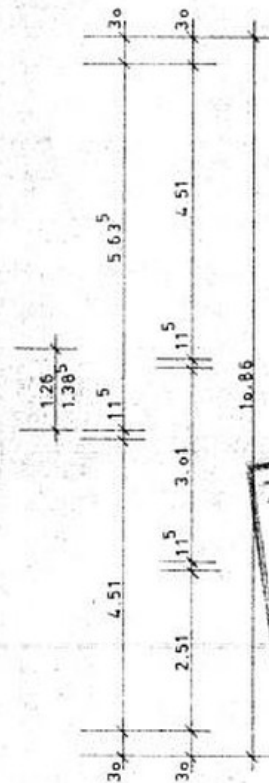
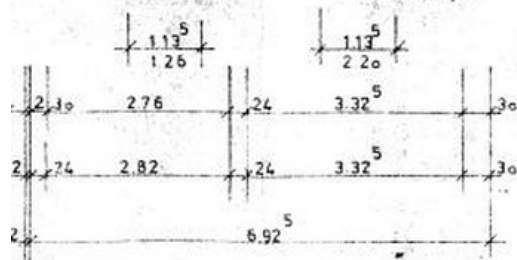
Dimensions along the right edge: 2.76, 2.76, 1.51, 1.13, 8.6, 2.62, 3.01, 3.01, 3.01, 3.01, 4.38<sup>5</sup>, 4.38<sup>5</sup>, 4.38<sup>5</sup>, 2.62<sup>5</sup>.

Dimensions along the left edge: 2.76, 2.76, 1.51, 1.13, 8.6, 2.62, 3.01, 3.01, 3.01, 3.01, 4.38<sup>5</sup>, 4.38<sup>5</sup>, 4.38<sup>5</sup>, 2.62<sup>5</sup>.

# Exposé - Grundrisse



HAUS 7+9  
56.57 qm



AACHENER  
UND WOHN

DORTMUND  
HÄUSER 6-9

GEARBEITET
GEPRÜFT
ERSATZ F.