

Exposé

Wohnung in Dortmund

Barrierefrei wohnen mit Weitblick, altersgerecht & modern, keine Maklerprovision für Käufer



Objekt-Nr. OM-412608

Wohnung

Verkauf: **197.500 €**

Ansprechpartner:
Matthias Stadje
Mobil: 0152 21701882

Dörwerstr. 54
44359 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	66,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	274 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

++ Komplette kernsanierte Wohnung ++

- > Neu gestalteter Grundriss für optimale Barrierefreiheit
- > Barrierefreier Zugang ins Haus, moderner Aufzug
- > Breite, leichtgängige & hochwertige Schiebetüren in der Wohnung
- > Bodengleiche Dusche im neu aufgebauten, altersgerechten Bad
- > Vorbereitung für Haltegriffe & Duschsitz integriert
- > Orientierungsleuchten für mehr Sicherheit in der Nacht
- > Durchgehend rutschsichere Bodenbeläge
- > Komplette neu aufgebaute Elektroinstallation mit FI, Überspannungsschutz und angenehm vielen Steckdosen in barrierefreier Höhe
- > Barrierefreier Zugang zum sanierten Balkon passgenau nachrüstbar

Die gesamte Wohnung ist so gestaltet, dass sie Leichtigkeit, Komfort und Sicherheit vereint - Ideal, um möglichst lange selbstständig und sorgenfrei zu wohnen. Bei der altersgerechten Komplettsanierung wurde an alles gedacht, um ein angenehmes Leben zu ermöglichen.

++ Offener Grundriss mit Balkon ++

Der neu gestaltete Grundriss schafft viel Bewegungsfreiheit: Ein offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon, ein ruhiges Schlafzimmer, eine gut nutzbare Küche und ein praktischer Abstellraum. Die Räume sind klar geschnitten und hell - ohne überflüssige Kanten oder Engstellen.

Der Balkon mit West-Ausrichtung bietet einen hellen und angenehmen Ausblick und ist ein ruhiger Ort für entspannte Stunden.

Ausstattung

Für wen eignet sich dieses Angebot?

- > Seniorinnen und Senioren, die barrierearm und komfortabel wohnen möchten
- > Paare oder Einzelpersonen die vorausschauend planen
- > Angehörige, die eine sichere, langfristige Wohnlösung für Eltern oder Verwandte suchen
- > Menschen, die körperlich eingeschränkt sind und auf einen Rollstuhl oder eine Gehhilfe angewiesen sind, für diese Menschen ist die Barrierefreie Wohnung Ideal hergerichtet.

++ Vor Ort wird sich um alles gekümmert ++

ein Hausmeister reinigt regelmäßig den Hausflur samt Aufzug, die Außenanlage wird durch Gärtner gepflegt und die Gehwege frei von Blättern, Schnee und Eis gehalten. Somit sind bereits alle anstehenden kräftezehrenden Arbeiten automatisch erledigt und Sie können sich entspannt zurücklehnen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

impressum:

RevierBlick Immobilien GmbH

Sickingmühler Str. 54

45768 Marl

Tel. 01522/1701882

mail: revierblick-immo@mail.de

Handelsregistereintrag B 19034

Amtsgericht Gelsenkirchen

Geschäftsführer Matthias Stadge

Lage

++ ruhig wohnen, gut versorgt sein ++

Die Dörwerstraße ist eine ruhige Wohnstraße im Dortmunder Stadtteil Nette. Die Umgebung ist wohngeprägt und sicher - genau richtig für Menschen, die es etwas ruhiger mögen. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf - und eine Bushaltestelle mit sehr guter Anbindung nur wenige Meter vom Haus entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Küche / Esszimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Haustür



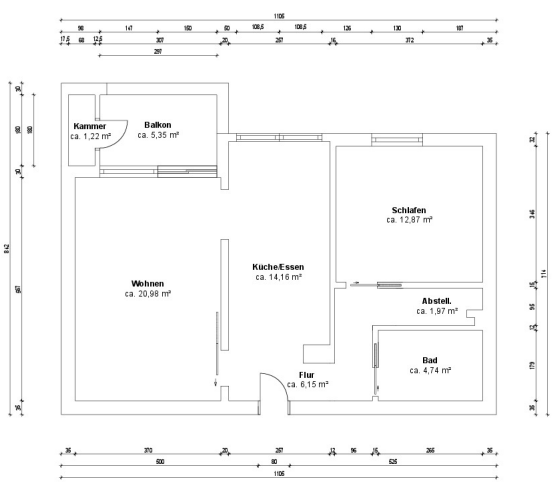
moderner Aufzug

Exposé - Galerie



Außenanlage

Exposé - Grundrisse



OBJEKTDATEN	
Eigentumswohnung Dönkersh. Str. n-62569 Dornum	
AUFTRAGGEBER	
Reinhold Immobilien GmbH Matthias Studje Stekyngstraße 24 48768 Marl	
AUFTRAGNEHMER	
Immobilien GmbH Lange Reihe 22 20090 Hamburg	
PLANNUMMERN	
Planinhalt Grundriss 02.02.04.4.06	
Grundlage Bestandszeichnung vom 01.08.2025	
Projektnummer 02025	Plannummer 1
Format DIN A4	Maßstab 1:100
Erstellt am 12.08.2025	Gezeichnet von Immobilien GmbH
FLÄCHENAUFSTELLUNG	
Flur	6,15 m²
Wohnen	20,98 m²
Küche/essen	14,16 m²
Schlafen	12,87 m²
Bad	4,74 m²
Abstell.	1,22 m²
Kammer	1,22 m²
Balkon	5,35 m²
Tiefgarage	15,00 m²
Insgesamt	82,44 m²
Die Flächenangabe basiert auf den vom Auftraggeber erhaltenen Plänen. Die Pläne wurden mit den zur Verfügung gestellten Dokumenten gefertigt. Für Abweichungen in der Berechnung, die durch fehlende, falsche oder nicht nachvollziehbare Informationen im Bestandsdokument zurückzuführen sind, wird keine Haftung übernommen. Die Flächenangabe wurde nach DIN 277 erstellt.	

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Gültig bis: 24.08.2028

Registriernummer²⁾ NW-2018-002149311
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus			Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Dörwerstr. 54, 44359 Dortmund			
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude			
Baujahr Gebäude ³⁾	1975			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	1975			
Anzahl Wohnungen	28			
Gebäudenutzfläche (A _N)	2763,60 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾	Nah-/Fernwärme			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:		
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

M.eEM. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

24.08.2018
Datum

Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übernahmestellen

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²⁾ NW-2018-002149311
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

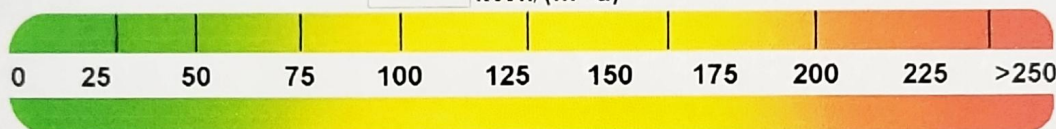
2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³⁾ kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

kWh/(m²·a)



kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV⁴⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵⁾

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁶⁾

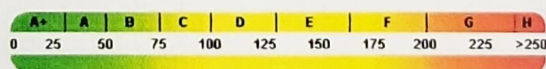
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%

%

Vergleichswerte Endenergiebedarf⁷⁾



Effizienzhaus 40

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Ersatzmaßnahmen⁶⁾

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

W/(m²·K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe

4) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

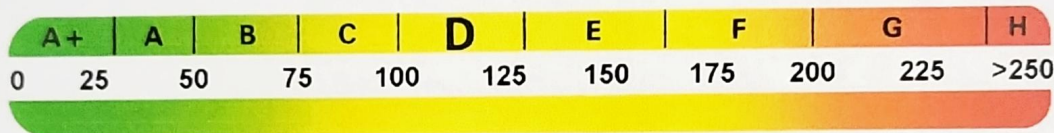
Registriernummer²⁾ NW-2018-002149311
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

129 kWh/(m²·a)



91 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

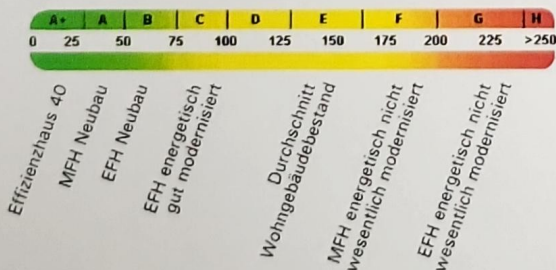
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

129 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Nah-/Fernwärme	0,70	327.792	55.272	272.520	1,15
01.01.16	31.12.16	Nah-/Fernwärme	0,70	327.107	55.272	271.835	1,14
01.01.17	31.12.17	Nah-/Fernwärme	0,70	297.530	55.272	242.258	1,17

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandsenergie Wärme, Wasser, oder Kühlnachschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²⁾ NW-2018-002149311
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		freiwillige Angaben	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich. Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Anlagenregelung	Optimierung der Anlagenhydraulik und der Steuerung (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster	Modernisierung der Fenster (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Dach	Nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises