

Exposé

Doppelhaushälfte in Dortmund

Moderne Doppelhaushälfte in Dortmund-Hohenbuschei – familienfreundlich & energieeffizient



Objekt-Nr. OM-425605

Doppelhaushälfte

Verkauf: **599.000 €**

44309 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	255,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Garagen	1
Zimmer	5,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	129,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und gepflegte Doppelhaushälfte bietet mit 129 m² Wohnfläche und einem ca. 255 m² großen Grundstück reichlich Platz für die ganze Familie. Umgeben von Natur, in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet, einem Golfplatz und dem BVB-Trainingszentrum, genießen Sie hier Ruhe, Sicherheit und hohe Lebensqualität.

Ausstattung

-->Grundstück & Außenbereich

- Grundstücksfläche ca. 255 m²

- Eigener Garten mit:

- o Kinderschaukel

- o Baumhaus mit Rutsche

- o Sport-Reck

- Große Terrasse (3x6m) mit hochwertigem Sonnenschirm (ca. 3 × 3 m)

- Eingangsbereich mit Glasvordach

- Gartenhütte mit zwei Solarpanele zur täglichen Stromversorgung von Geräten wie Kühlschrank, Wohnraumlüftung etc.

- Garage mit elektrischem Tor und integrierter Wallbox für Elektrofahrzeuge

- Außenstellplatz vor der Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus auf der Straße

- Keine direkte Bebauung gegenüber – vom Küchenfenster unverbauter Blick ins Grüne

-->Technische Ausstattung & Besonderheiten

- Baujahr: 2015 – modernes, neuwertiges Haus mit zeitgemäßer Ausstattung

- Energieeffizienzhaus 70 (nach EnEV) mit sehr guter Wärmedämmung

- Zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung – Frischluft ganzjährig ohne Fensteröffnen

- Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet

- Kabel-TV und Satellitenanschlüsse (zwei Empfänger auf dem Dach)

- Ethernetanschluss in jedem Zimmer

- Smart-Home / Home-Automation-System für:

- o Beleuchtung (u. a. Treppenlicht, Wohnzimmer-LEDs, Küchenlicht etc.)

- o Heizkörpersteuerung, Intelligente Rauchmelder, Wassersensoren, Temperatur- und Feuchtigkeitssensoren

- Rolloläden an allen Fenstern und Türen:

- Fliegengitter:

- o In allen Räumen ist mindestens ein Fenster mit einem Fliegengitter ausgestattet

- o Dachfenster im Zimmer 5 mit rollbaren Moskitonetzen & Sonnenschutz

- o Schlafzimmer und Wohnzimmer jeweils mit schiebbarer Premium-Fliegengittertür

- Einbruchschutz:

- Verstärkte Fenster und Türen im Erdgeschoss von ABUS Sicherheitssystem (inkl. Küche, Gäste-WC und Terrassentüren)

- Moderne Haustür mit hochwertigem Sicherheitsschloss

- Raumaufteilung:

- > Erdgeschoss

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

- Das Wohnzimmer ist mit einem sehr angenehmen, warmhaltenden Korkboden ausgestattet.

- Moderne Einbauküche

- Gäste-WC

- Abstellraum unter der Treppe

- Hausanschlussraum

- > Obergeschoss

- Zwei helle Schlafzimmer (z. B. Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer)

- Modernes Badezimmer mit:

- Großer Badewanne

- Dusche

- Fußbodenheizung

- Handtuchtrockner (Designheizkörper)

- WC

- Hauswirtschafts-/Technikraum

- > Dachgeschoss

- Großes Schlafzimmer mit:

- Hochwertiger, schiebbbarer Moskitonetztür

- Zusätzlicher Zugang über eine Revisionsklappe mit begehbarer Abstellbereich, ausgestattet mit Bodenbelägen – ideal als versteckter Stauraum im Dachbereich

- Weiteres Zimmer mit Dachfenster als Büro oder Hobbyraum nutzbar

- Technikraum mit:

- Therme

- Zentrale Wohnraumlüftungsanlage

- Stauraum

- > Grundrisse & Visualisierung

Hinweis: Detaillierte Informationen zu Raumgrößen und Aufteilung finden Sie in den beigefügten Schnitt- und Grundrisszeichnungen (siehe Bildergalerie). Diese zeigen die Gestaltung und Dimensionen der einzelnen Etagen im Überblick.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

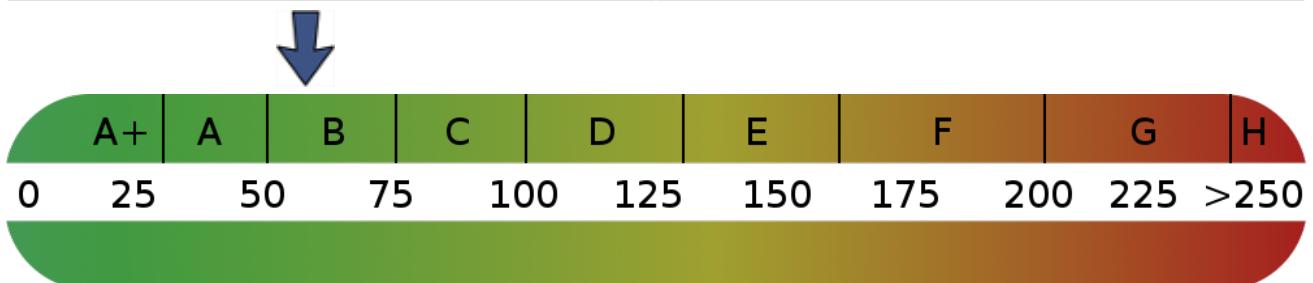
- Ruhige Wohnstraße im gefragten Wohngebiet Hohenbuschei in Dortmund-Brackel
- Sehr gute Nachbarschaft und familienfreundliches Umfeld
- Direkt angrenzend an ein Naturschutzgebiet
- Nur wenige Schritte zum nächsten Spielplatz (ca. 100 m), ein großer Spielplatz in ca. 200 m Entfernung
- In unmittelbarer Nähe:
 - Royal Saint Barbara's Golfclub Dortmund
 - BVB-Trainingsgelände
 - Einkaufsmöglichkeiten
- Sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur (ca. 4km bis zur B236)

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

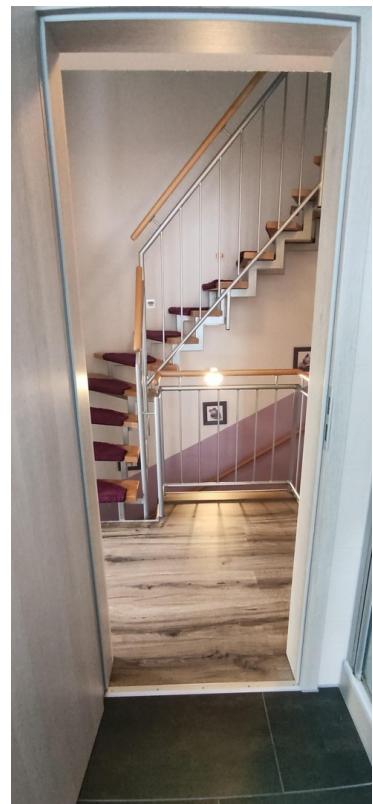
Exposé - Galerie



Badezimmer



Kinderzimmer



OG Treppe

Exposé - Galerie

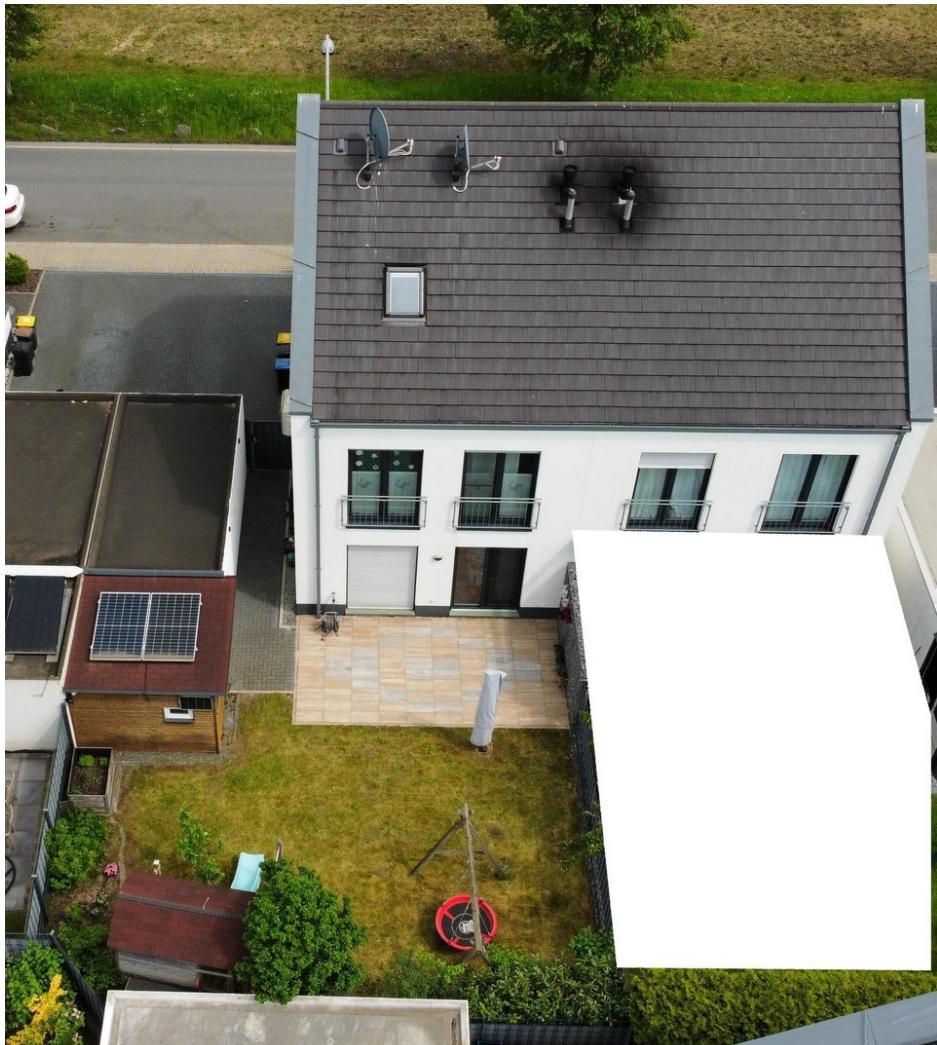


EG Treppe



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Außen

Exposé - Grundrisse

