

# 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 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Garagen	1
Zimmer	5,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	129,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne und gepflegte Doppelhaushälfte bietet mit 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 255 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- 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 Kühlschränken, 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
- Rollläden 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:

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

- o 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:

- o Großer Badewanne

- o Dusche

- o Fußbodenheizung

- o Handtuchtrockner (Designheizkörper)

- o WC

- Hauswirtschafts- /Technikraum

-->Dachgeschoss

- Großes Schlafzimmer mit:

- o Hochwertiger, schiebbarer Moskitonetztür

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

- Weiteres Zimmer mit Dachfenster als Büro oder Hobbyraum nutzbar

- Technikraum mit:

- oTherme

- oZentrale Wohnraumlüftungsanlage

- oStauraum

-->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:
  - o Royal Saint Barbara's Golfclub Dortmund
  - o BVB-Trainingsgelände
  - o Einkaufsmöglichkeiten
- Sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur (ca. 4km bis zur B236)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

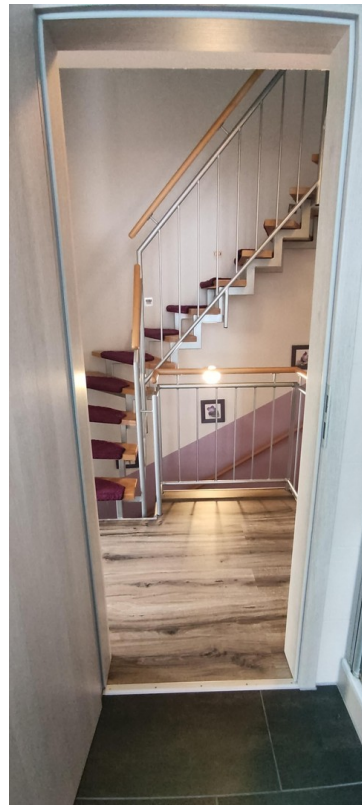
# Exposé - Galerie



Badezimmer

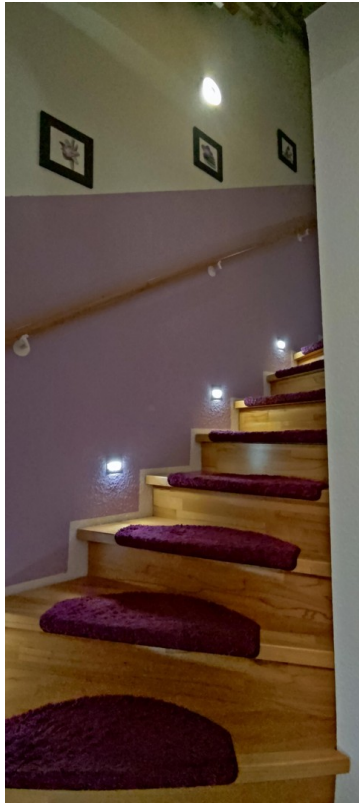


Kinderzimmer



OG Treppe

# Exposé - Galerie



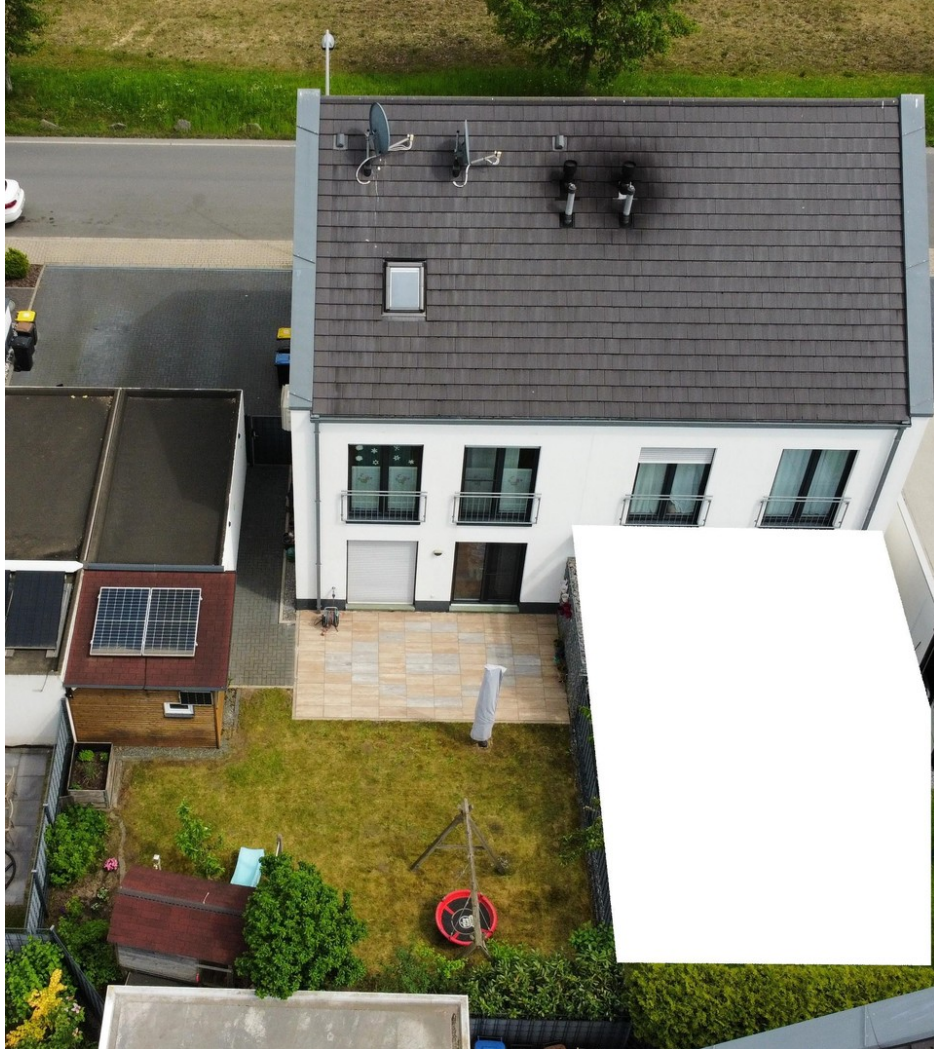
EG Treppe



Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Außen

# Exposé - Grundrisse

