

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Dortmund

**- Bieterverfahren - DHH DO Mitte Ost (neuwertig)**



Objekt-Nr. OM-428794

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **700.000 €**

44135 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	235,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	154,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	192,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte in Dortmund Mitte-Ost – Bieterverfahren -

Zum Verkauf steht eine gepflegte und modern ausgestattete Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Dortmund Mitte-Ost, die durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattungsmerkmale und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Das Haus präsentiert sich in einem zeitlosen, neutralen Stil:

Alle Wände sind weiß gestrichen, die Böden im gesamten Haus einheitlich und durchgängig plattiert, was ein ruhiges und modernes Wohngefühl schafft.

Dachgeschoß mit zeitlosen Fliesen anthrazitgrau.

Besonders hervorzuheben sind die drei vollwertigen Badezimmer (eines auf jeder Etage), die den Alltag auch für größere Familien oder Mehrgenerationenhaushalte komfortabel gestalten.

Ausstattung im Überblick:

Doppelhaushälfte in Dortmund Mitte-Ost

Die Versorgung Heizen und Warmwasser ist an einer Nahwärmestation angeschlossen

Internetanschluss/Telefon 1000Mbit mit 3 getrennten Teilnehmermöglichkeiten an der Übergabestation welche unabhängig im Haus zur Verfügung stehen können

3 Badezimmer

1 Garage automatisches Tor mit Handsendern

3 zusätzliche Stellplätze vor dem Haus

Garten hinter dem Haus ist eingezäunt, mit Tor und Sichtschutzstreifen.

Dachboden vollständig ausgebaut und isoliert funktional als eigenständiger Wohnbereich

Komplette Lichtanlage in LED ausgeführt.

Strahler im Eingangsbereich und Gartenbereich mit Bewegungsmeldern.

Keller ausgebaut und isoliert mit isolierverglasten Kellerfenstern.

Heizkörper im UG.

Klimageräte im EG und DG

Einheitliche, durchgängige Fliesenböden im gesamten Haus

Komplett weiß gestrichen.

Ruhige und zentrale Lage

Elektrische Rolläden EG und DG

2 er Gegensprechanlage mit Kamera und Türöffner via EG und DG

Komplette Einbauküche im EG und DG kann übernommen werden

Alarmanlage / Videoüberwachung mit Aufzeichnung

Satellitenschüssel frei belegbar für jeden Raum via Schaltschrank im KG

Gartenhaus ca. 9 m<sup>2</sup> aus PVC mit Fenster, Doppeltür zum Garten und Zugang Direktanschluß zur Garage

Hunterrasensprenger im Gartenbereich hinter dem Haus

Außenbereich:

Der Gartenbereich bietet sowohl vor (Süden) als auch hinter dem Haus (Norden) Platz zur Erholung für Kinder, oder für gesellige Stunden im Freien. Die Stellplatzsituation ist ideal und selten: Garage plus drei weitere Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus.

Gesonderte nicht uninteressante Extras werden nach dem Kauf/Vertragsabschluss kommuniziert.

Verkaufsmodalität:

Bieterverfahren

Der angegebene Preis dient als Startpreis.

Der Eigentümer behält sich vor, Angebote anzunehmen oder abzulehnen.

Ein Rechtsanspruch auf Zuschlag besteht nicht.

## Ausstattung

Siehe oben...

Alle Fenster verfügen über angepasste weiße Plissees.

Neben einer Garage, drei weitere Stellplätze, ausgebautem Keller und Dachgeschoss, drei vollwertigen Badezimmern, Fliesenböden in allen Räumen einheitlich im Haus verfügt die DHH über Klimaanlage im Dachgeschoss und Erdgeschoss, mit denen man das komplette Haus kühlen und zusätzlich heizen kann. Grünanlagen und Radweg hinter dem Haus mit Zugang. Lebensmittelgeschäfte fußläufig erreichbar.

Das beliebte Kaiserstraßenviertel ist fußläufig schnell erreichbar.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bieterverfahren

Startpreis 750000

## Lage

Dortmund Mitte-Ost überzeugt durch eine zentrale, dennoch ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung.

Die Neubausiedlung schließt sich an das Gelände des Amtsgerichts an.

Wahrzeichen in der Stadt wie Fernsehturm und Reinoldikirche können vom Garten aus gesehen werden.

Die Haltestelle zur U 43 ist nur gute 100 m entfernt, die Innenstadt kann in wenigen Gehminuten fußläufig erreicht werden. Der Hauptbahnhof und diverse Autobahnen sind in der Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

<b>ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude</b>	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023	
Gültig bis: 09.04.2036	Registriernummer: NW-2026-006328359 <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">1</span>
<b>Gebäude</b>	
Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude
Adresse	Am Alten Ostbahnhof 36 44135 Dortmund
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtgebäude
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2015
Baujahr Heizung <sup>3,4</sup>	2015
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	161 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas für Kraft-Wärme-Kopplung
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas für Kraft-Wärme-Kopplung
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: - Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b>	
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des <b>Energiebedarfs</b> unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des <b>Energieverbrauchs</b> 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 ( <b>Erläuterungen – siehe Seite 5</b> ). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).	
<input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des <b>Energiebedarfs</b> erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf <b>Seite 2</b> dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.	
<input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des <b>Energieverbrauchs</b> erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf <b>Seite 3</b> dargestellt.	
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller	
<input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).	
<b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b>	
Energieausweise dienen ausschließlich 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.	
Christine Werker (M.A.) Energieeffizienz-Expertin (EEE) Höninger Weg 275, 50969 Köln Aussteller	Köln, den 10.04.2026 Ausstellungsdatum  Unterschrift des Ausstellers
<small><sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG <sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation <sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG</small>	

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

627 Dortmund Stadtquartier Ost  
 Berechnung des umbauten Raumes  
 Stand 08.02.2013



Haustyp W 192, Doppelhaushälfte mit KG

	Faktor	Länge	Breite	Fläche	Höhe	Teilvolumen	Gesamt
<b>KG</b>		10,21 m	6,48 m	66,16 m <sup>2</sup>	0,250 m	16,54 m <sup>3</sup>	<b>181,57 m<sup>3</sup></b>
		9,81 m	6,38 m	62,59 m <sup>2</sup>	2,145 m	134,25 m <sup>3</sup>	
	-1	2,88 m	0,60 m	1,73 m <sup>2</sup>	2,145 m	-3,71 m <sup>3</sup>	
		5,48 m	0,10 m	0,55 m <sup>2</sup>	2,145 m	1,18 m <sup>3</sup>	
		10,25 m	6,50 m	66,63 m <sup>2</sup>	0,500 m	33,31 m <sup>3</sup>	
<b>EG</b>		10,25 m	6,50 m	66,63 m <sup>2</sup>	2,755 m	183,55 m <sup>3</sup>	<b>179,55 m<sup>3</sup></b>
	-1	2,98 m	0,60 m	1,79 m <sup>2</sup>	2,240 m	-4,01 m <sup>3</sup>	
<b>OG</b>		10,25 m	6,50 m	66,63 m <sup>2</sup>	2,755 m	183,55 m <sup>3</sup>	<b>183,55 m<sup>3</sup></b>
<b>DG</b>		10,25 m	6,50 m	66,63 m <sup>2</sup>	0,290 m	19,32 m <sup>3</sup>	<b>163,93 m<sup>3</sup></b>
	0,5	10,25 m	6,50 m	33,31 m <sup>2</sup>	4,000 m	133,25 m <sup>3</sup>	
	0,5	3,73 m	2,16 m	4,03 m <sup>2</sup>	2,820 m	11,36 m <sup>3</sup>	
<b>Summe</b>							<b>708,60 m<sup>3</sup></b>

# Exposé - Grundrisse

627 Dortmund Stadtquartier Ost

Wohnflächenberechnung

Stand 24.02.2014

Haustyp W 192, Doppelhaushälfte mit KG

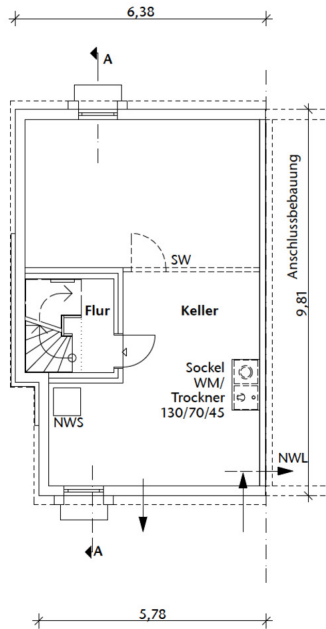
	Etage	Raum	Faktor	Länge	Breite	Teilflächen	Fläche	
<b>Nutzfläche</b>		Keller	1,00	9,310	5,960	55,49 qm	<b>46,45 qm</b>	
		abzüglich Flur/Treppe	-1,00	2,930	2,495	-7,31 qm		
		abzgl. Einschnitt	-1,00	2,880	0,600	-1,73 qm		
<b>Wohnfläche</b>								
		<b>Terrasse 1</b> 50% angerechnet	0,50	4,000	3,000		<b>6,00 qm</b>	
		<b>Terrasse 2</b> 50% angerechnet	0,50	4,000	1,500		<b>3,00 qm</b>	
<b>KG</b>		Flur	1,00	2,380	1,060	2,52 qm	<b>2,93 qm</b>	
			1,00	1,460	0,280	0,41 qm		
<b>EG</b>		Wohnen/Essen	1,00	4,000	5,960	23,84 qm	<b>33,28 qm</b>	
			1,00	1,510	4,430	6,69 qm		
			1,00	0,815	3,200	2,61 qm		
			1,00	0,340	0,430	0,15 qm		
			1,00	3,185	3,200	10,19 qm		<b>10,19 qm</b>
		Diele	1,00	1,600	2,080	3,33 qm	<b>4,64 qm</b>	
			1,00	1,050	1,250	1,31 qm		
			1,00	1,150	2,080	2,39 qm		<b>2,30 qm</b>
		WC	-1,00	0,475	0,200	-0,10 qm	<b>2,30 qm</b>	
			1,00	0,475	0,200	-0,10 qm		
<b>OG</b>		Kind 1	1,00	4,990	2,820	14,07 qm	<b>14,28 qm</b>	
			1,00	0,910	0,230	0,21 qm		
			1,00	4,000	3,060	12,24 qm		<b>12,24 qm</b>
		Eltern	1,00	4,440	3,050	13,54 qm	<b>13,54 qm</b>	
			1,00	4,440	3,050	13,54 qm		
		Flur	1,00	2,520	1,400	3,53 qm	<b>3,53 qm</b>	
			1,00	2,520	1,400	3,53 qm		
<b>DG</b>		Bad	1,00	2,830	2,830	8,01 qm	<b>7,51 qm</b>	
			-1,00	0,850	0,375	-0,32 qm		
			-1,00	0,200	0,900	-0,18 qm		
			1,00	4,370	5,960	26,05 qm		<b>32,79 qm</b>
			-1,00	2,680	1,600	-4,29 qm		
		Studio	1,00	4,370	5,960	26,05 qm	<b>32,79 qm</b>	
			-1,00	2,680	1,600	-4,29 qm		
			1,00	2,570	1,765	4,54 qm		
		zzgl. Treppe	0,50	1,280	5,960	3,81 qm		
		zzgl. H 1-2 m zu 50%	0,50	1,280	4,195	2,68 qm		
<b>Zwischensumme Wohnfläche</b>							<b>146,23 qm</b>	
<b>Summe Wohn,- Nutzfläche</b>							<b>192,68 qm</b>	

# Exposé - Grundrisse

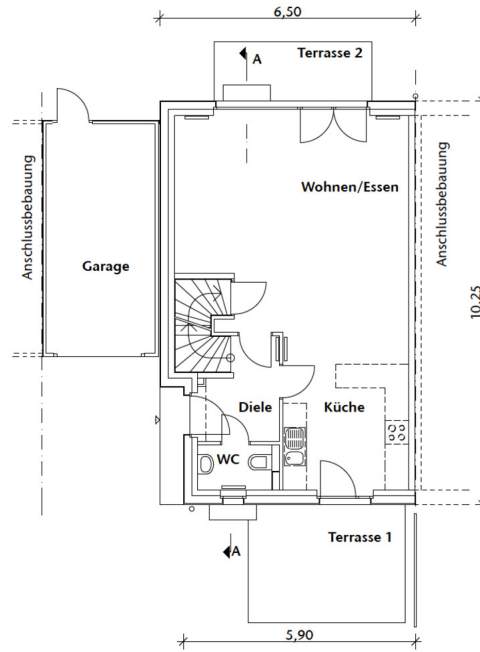
Dortmund, Stadtquartier Ost

<b>3. BA</b>	Typ:	█	Haus Nr. █
	W 192	24.02.2014	
Grundrisse M 1:100			Doppelhaushälfte

Kellergeschoss



Erdgeschoss

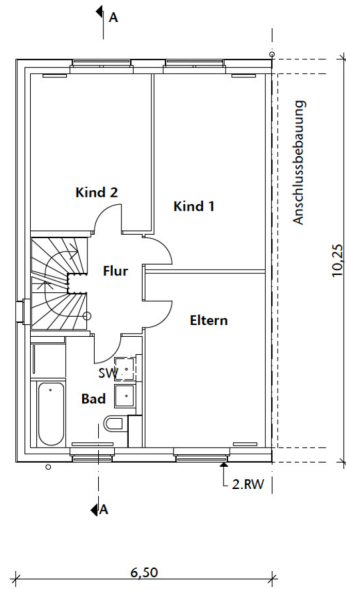


# Exposé - Grundrisse

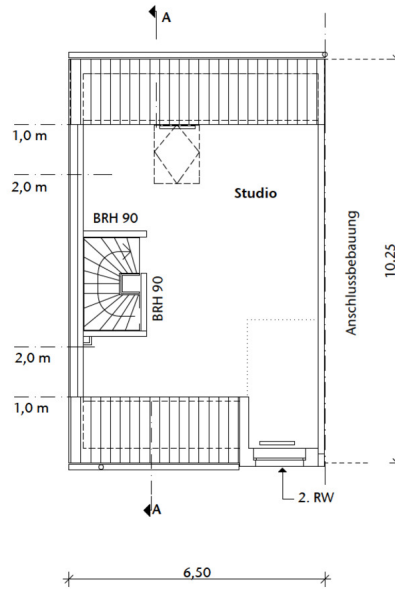
Dortmund, Stadtquartier Ost

<b>3. BA</b>	Typ: W 192	Stand: 24.02.2014	Haus Nr. ■
Planinhalt: Grundrisse M 1:100			Doppelhaushälfte

Obergeschoss





Dachgeschoss

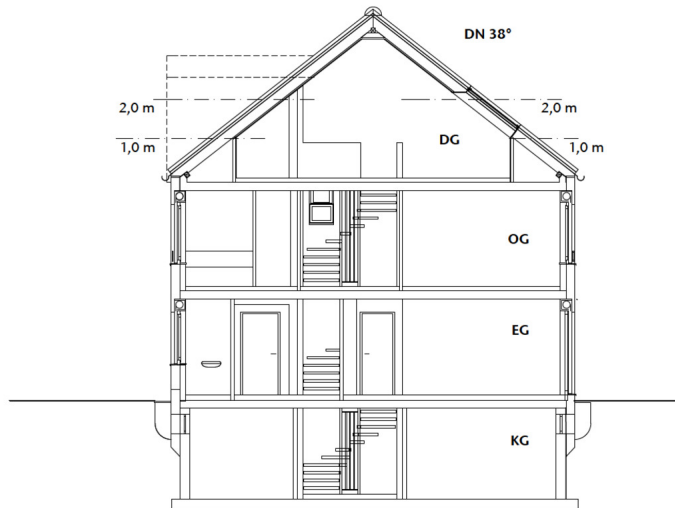


# Exposé - Grundrisse

Dortmund, Stadtquartier Ost

<b>3. BA</b>	Typ: W 192	Stand: 24.02.2014	
Planinhalt: Schnitt M 1:100			

Schnitt



# Exposé - Grundrisse

Dortmund, Stadtquartier Ost

<b>3. BA</b>	Typ: W 192	Stand: 24.02.2014	Haus Nr. ■
Planinhalt: Ansichten M 1:100			Doppelhaushälfte

Straßenansicht

Gartenansicht



# Exposé - Grundrisse

Dortmund, Stadtquartier Ost

<b>3. BA</b>	Typ: W 192	Stand: 24.02.2014	Haus Nr. ■
Planinhalt: Giebelansicht M 1:100			Doppelhaushälfte

