

Exposé

Dachgeschosswohnung in Dortmund

Wohnraum auf zwei Ebenen: Helle Maisonette-Wohnung mit Loft-Charakter



Objekt-Nr. OM-429783

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:
Bernhard Rosenbaum

Wengestraße 11
44369 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	102,34 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	110,14 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	229 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hochwertig modernisierte Eigentumswohnung mit gehobener Ausstattung und vielen Besonderheiten befindet sich im Dachgeschoss und erstreckt sich über zwei Ebenen. Die 110 m² Stellfläche auf 2 Ebenen bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.

In der unteren Ebene befinden sich 3 Zimmer, Küche, Esszimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer und Bad welche durch einen länglichen Flur verbunden sind. Die Küche ist im Preis mit inbegriffen. Das Badezimmer wurde 2020 vollständig renoviert. Der Großteil der Decken wurden durch Spanndecken, welche mit smarter LED-Technik ausgerüstet sind, aufgewertet und verschaffen den Räumlichkeiten ein einmaliges Ambiente. Bis auf das Kinderzimmer wurden alle Böden mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. Auf dem westlich ausgerichteten 6m Balkon können Sie den Sonnenuntergang genießen.

Durch die elegante 90° Wendeltreppe im Wohnzimmer gelangen Sie auf die zweite Ebene, welche durch ein großzügiges Schlafzimmer mit Bad wie ein "Loft" hervorsticht. Ausgestattet mit einer Klimaanlage lassen sich auch die warmen Sommernächte hier entspannt verbringen. Die Velux-Dachfenster wurden im Jahr 2005 mit einer solarbetriebenen Beschattung aufgerüstet und im Jahr 2024 modernisiert.

Ausstattung

Wohnfläche 102,34 m²

Stellfläche 110,1 m²

Zimmer 4

Badezimmer 2

Wohnungstyp Maisonette

Baujahr 1993

Provision: Keine zusätzliche Käuferprovision

Möbliert/Teilmöbliert

Balkon

Einbauküche neu Herd, Arbeitsflächen u. m.

Etage unten WC mit Dusche

Etage oben WC mit Wanne

Fußbodenheizung

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

neu Gas-Hybrid Heizung mit

Luft-Wasser-Wärmepumpe 2024

Renovierung komplett 2022 bis 2025

Keller

Stellplatz eingepreist

2 externe Garagen können erworben werden

Haus Garten/-mitnutzung

Externer Garten kann erworben werden

Haustiere erlaubt

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen!

Verfügbar ab: nach Absprache

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Energiebedarf: 102,2 kWh/(m²*a)

Energieausweis gültig 08.09.2026 wird neu erstellt

Modernisierungsmaßnahmen bis 2025 für ca. 38.000 €

Mitte 2024, Küche Kühlschrank / E-Herd Siemens / Arbeitsplatten v.m. neu 4 Zi Fliesen & 3 Zi Spanndecken neu, Küche, Esszimmer / Wohnzimmer / Kinderzimmer / unten komplett neu. Das Badezimmer unten entkernt und ebenerdig komplett neu erstellt.

Die obere Etage: Bad und Loft renoviert.

Einzelmaßnahmen wie Sonnenschutz im Wohnzimmer und Schlafzimmer Neuanschaffung der Velux Antriebe. Waschaum Stellplatz, Keller und ein Stellplatz für PKW sind vorhanden.

Die Gas-Hybrid-Heizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpen wurde im Frühjahr 2024 für 171.311 € mit der Installation begonnen und im Januar 2025 fertig gestellt. Mein Anteil an der Anlage 12.236 €

Lage

Die Wohnung in der 5. Etage liegt in bevorzugter Wohnlage im Zentrum von Dortmund Huckarde. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind fußläufig schnell erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr der DB Zug, die DSW21 mit Bus und Bahn sind in Sichtweite und sorgen für eine schnelle Anbindung in die Dortmunder Innenstadt. Die Autobahnen A2 / A45 sind auch nur Minuten entfernt und Sie erreichen das gesamte Ruhrgebiet.

Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete befinden sich in der Nähe, der Deuseenberg, Revierpark Wischlingen, Rahmen Wald, Emscher Radweg und Landschaftspark, Fredenbaumpark sowie 3 Ball- Sportvereine.

In Huckarde entsteht aktuell im Rahmen der IGA ein neues grünes Aufenthaltsgebiet. Das Freigelände der Kokerei Hansa mit der Brücke Haldensprung ist ein barrierefreier Fuß- und Radweg der den Deuseenberg anbindet. Die IGA Metropole Ruhr öffnet 2027 für Besucher von April bis Oktober.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Eingang Flur zum Bad



Bad zur Eingangstür

Exposé - Galerie



Bad unten mit Dusche



linke Seite Bad unten



Küche Spülmaschine rechts

Exposé - Galerie



links Waschma. mit Trockner



EZ rechte Wand versetzbar

Exposé - Galerie



Arbeits / Gästezimmer



Klimasplit für Dachgeschoss

Exposé - Galerie



diese Seite Sonnenuntergang



Wohnzimmer mit vielen Extras

Exposé - Galerie



Sonnenschutz Balkonseitig



Treppe u. Steinwand

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit großer Fläche



2 Arbeitsplätze eingerichtet

Exposé - Galerie



Bad oben



die Thermowanne

Exposé - Galerie



Stellplatz mit Wärmepumpen



Einfahrt zum Hof mit Garagen

Exposé - Galerie

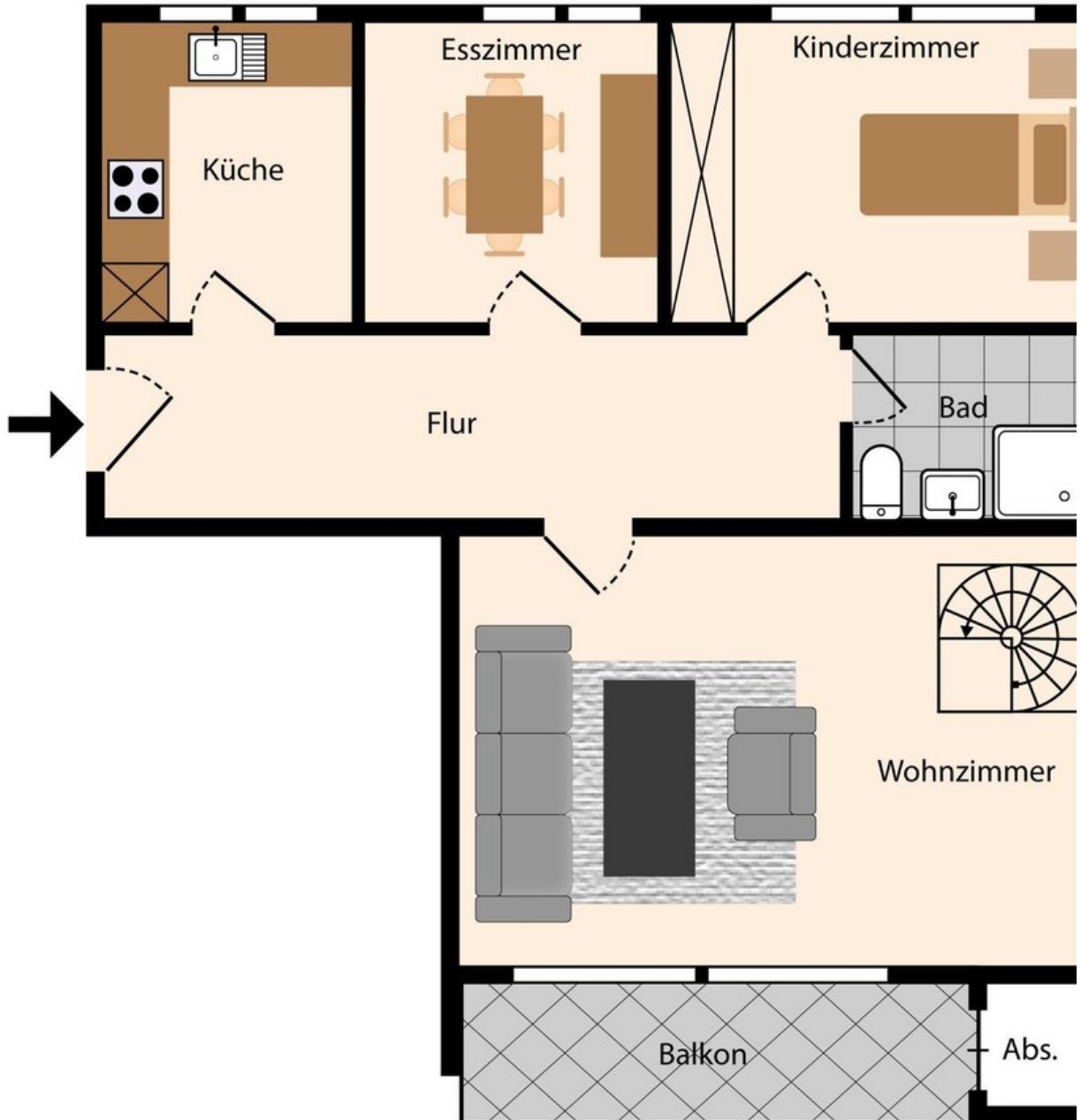


3 Fenster oben links K/EZ/KZ



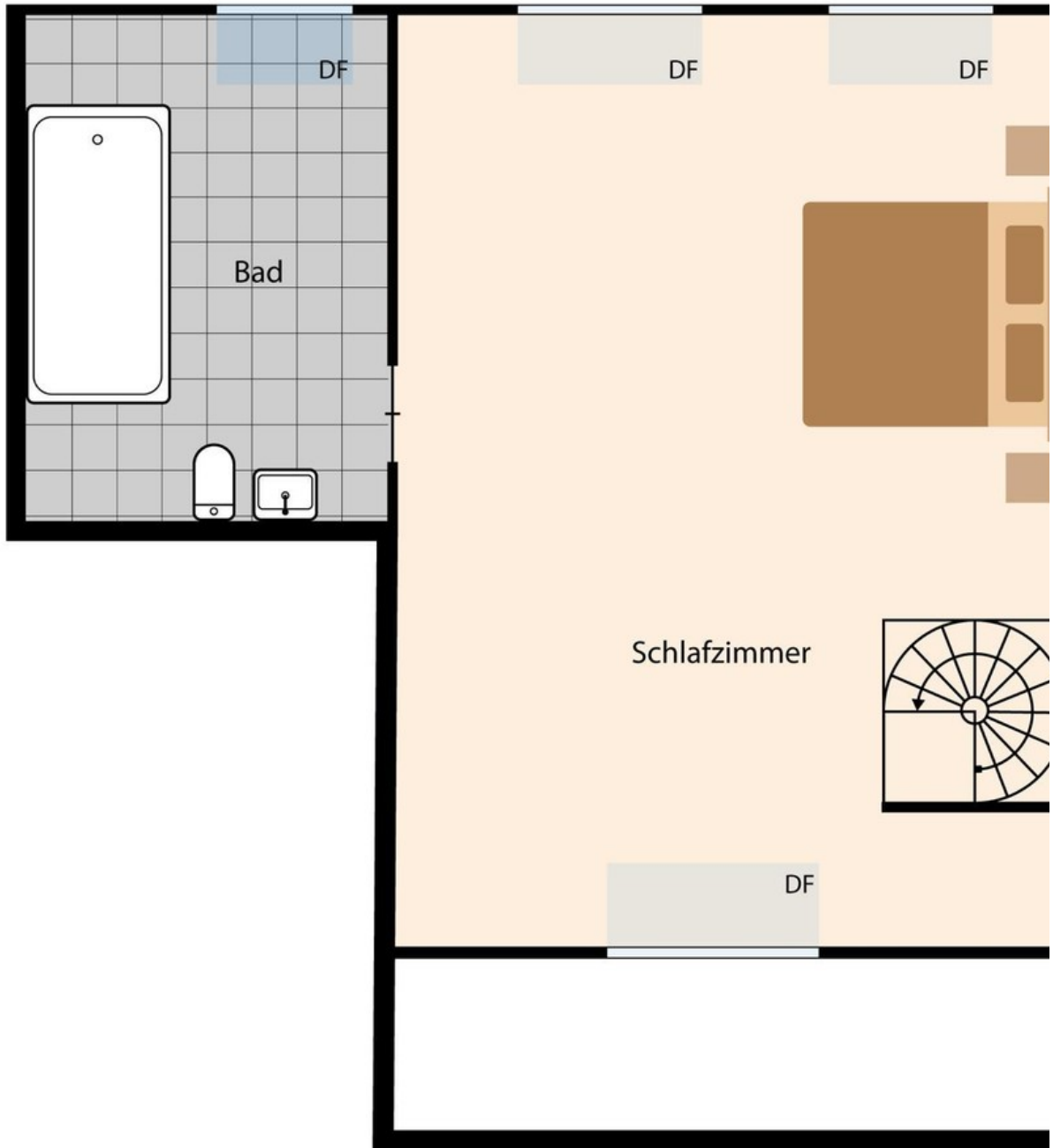
Blick Richtung Süden vom DF

Exposé - Grundrisse



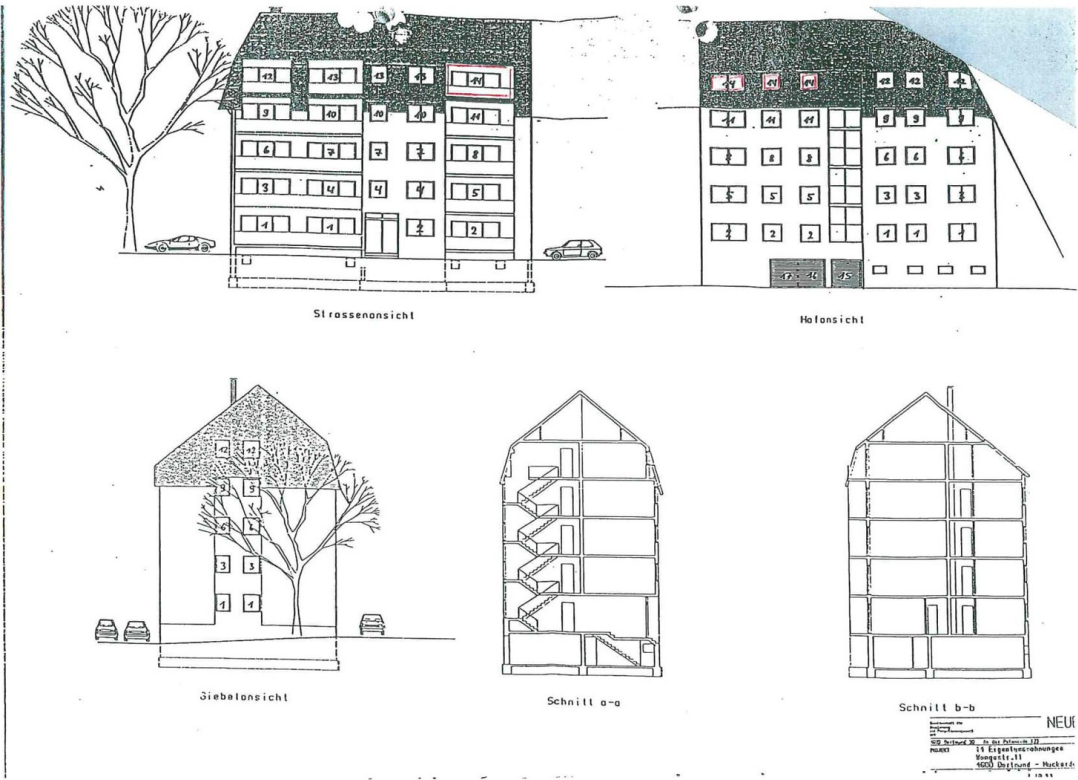
Ebene unten

Exposé - Grundrisse



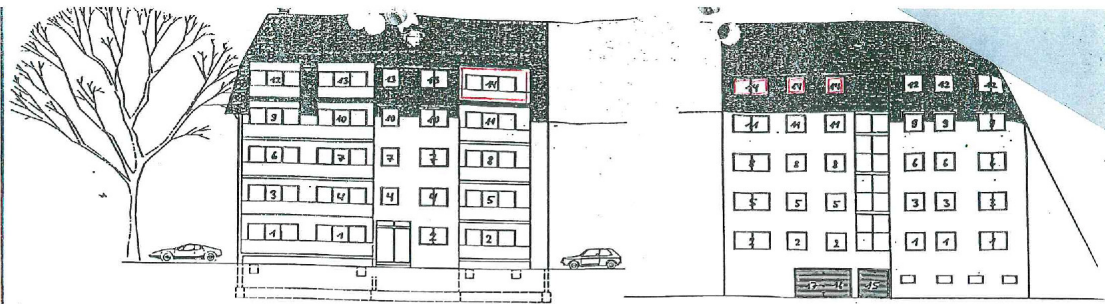
Ebene oben

Exposé - Grundrisse



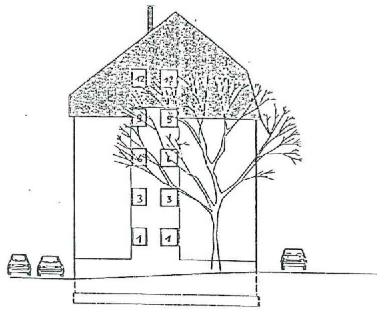
Balkon vorn - Fenster hinten

Exposé - Grundrisse

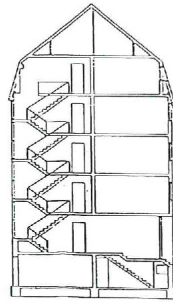


Strassenansicht

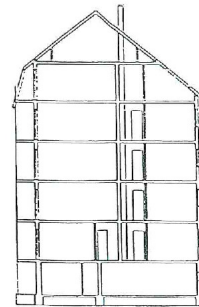
Hofansicht



Seitenansicht



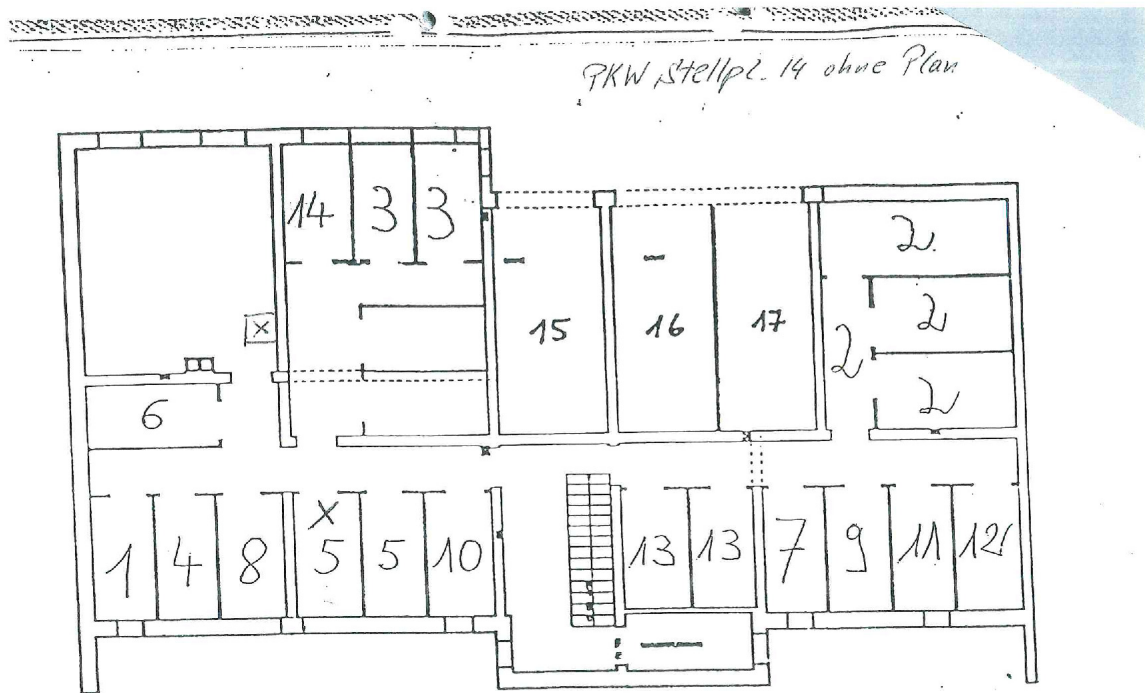
Schnitt a-a



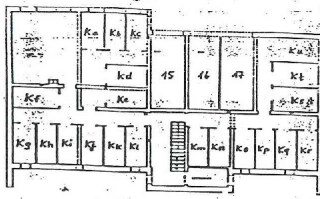
Schnitt b-b

NEUF
Objet: ...
15 Etagenwohnung
Mietzins: ...
4000 Dörfing - Mauthausen
1.10.11

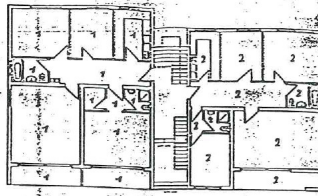
Exposé - Grundrisse



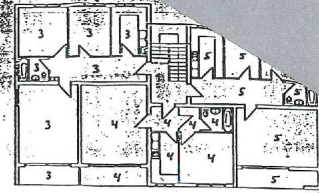
Exposé - Grundrisse



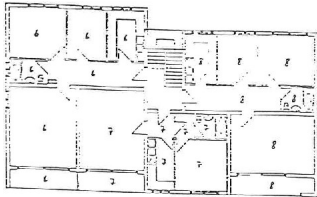
Keller



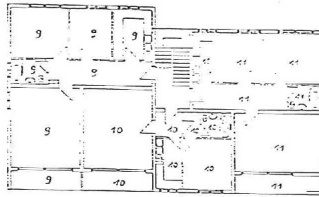
Erdgeschoss



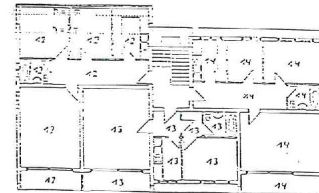
1.06



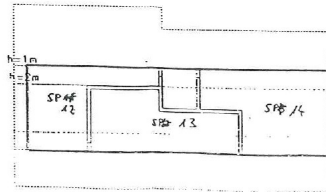
2.06



3.06



Dachgeschoss



1:100
14.06.2011
Keller
1900

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis:


08.09.2026

Registriernummer ²

NW-2016-001039112

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilieneckhaus		
Adresse	Wengestr. 11, 44369 Dortmund		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	1993		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1993		
Anzahl Wohnungen	14		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.120,1 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas, Strom		
Erneuerbare Energien	Art: ---	Verwendung: ---	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

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:

eeplus21 PartGmbH
Beratende Ingenieure
Poppelbaumstraße 20
46483 Wesel

ee⁺21 Poppelbaumstr. 20
46483 Wesel
www.eeplus21.de 0281 - 3002 6727

09.09.2016

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 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

Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

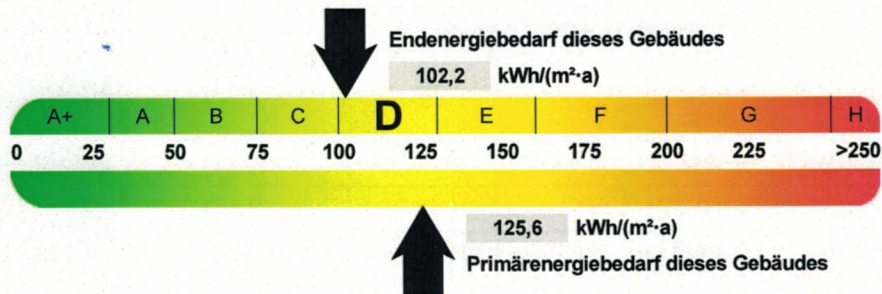
Registriernummer ²

NW-2016-001039112

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 33,5 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 125,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 71,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,97 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 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]

102,2 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

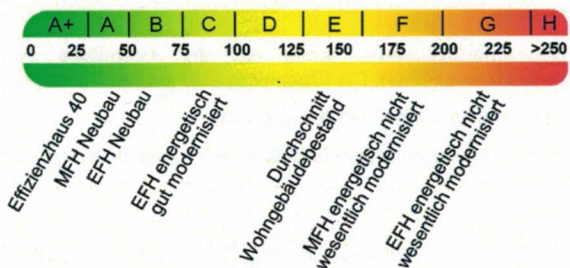
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 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)

Vergleichswerte Endenergie



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 nur 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 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

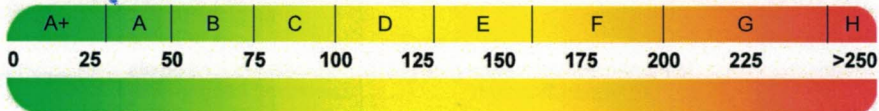
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

NW-2016-001039112

3

Energieverbrauch



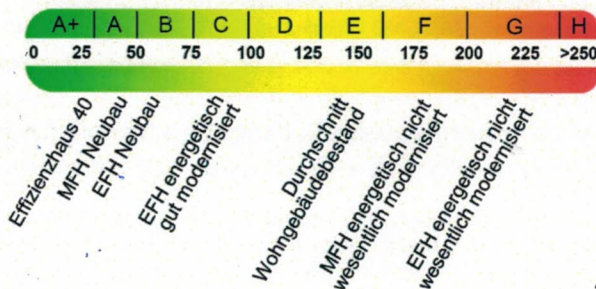
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



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

Soll ein Energieverbrauch 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

NW-2016-001039112

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	Heizung	Austausch der Heizungsanlagen durch z. B. Brennwertkessel.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wände	Dämmung der Außenwände	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

eeplus21 PartGmbH, Beratende Ingenieure
Poppelbaumstraße 20, 46483 Wesel

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises