

Exposé

Doppelhaushälfte in Dortmund

Innovative und moderne Doppelhaushälfte in Dortmund-Holzen



Objekt-Nr. OM-433294

Doppelhaushälfte

Verkauf: **618.850 €**

Ansprechpartner:
Thomas Behr

44267 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2027	Übernahmedatum	31.07.2027
Grundstücksfläche	360,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	184,00 m²	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

NEUBAU DOPPELHAUS, DORTMUND-HOLZEN

Auf einem attraktiv gelegenen Grundstück in gewachsener Wohnlage von Dortmund-Holzen entsteht ein modernes Doppelhaus mit gehobener Architektur und durchdachtem Raumkonzept.

Jede Doppelhaushälfte bietet ca. 184 m² Wohn- und Nutzfläche und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit hoher Energieeffizienz.

ERDGESCHOSS

Ca. 68 m² Wohn- und Nutzfläche

- | Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- | Heller, moderner Grundriss mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- | Hauswirtschaftsraum (HWR/HTR)
- | Gäste-WC

Eingangsbereich mit Garderobe und viel Stauraum

Das Erdgeschoss bildet das kommunikative Zentrum des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Die dargestellten Grundrissvarianten können in jeder Haushälfte umgesetzt werden. Individuelle Anpassungswünsche können berücksichtigt werden.

OBERGESCHOSS

Ca. 64 m² Wohn- und Nutzfläche

- | 3 flexibel nutzbare Zimmer (Schlafen/Kinder/ Arbeiten)
- | Modernes großes Badezimmer
- | Abstellraum

Die durchdachte Aufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste.

DACHGESCHOSS

Ca. 52,00 m² Wohn- und Nutzfläche

- | Variabel nutzbare Fläche
- | Ausbau als Studio, Hobby-, Gäste- oder Arbeitsbereich möglich

Der Spitzboden bietet zusätzliches Flächenpotenzial und erhöht die Wohnqualität deutlich.

AUSSTATTUNG & BAUQUALITÄT

- | Massivbauweise nach aktuellem Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- | Moderne Heiztechnik, Strahlungswärme, Klimagerät, moderne Durchlauferhitzer
- | Hoher Dämmstandard
- | Hochwertige Fenster mit 3-fach-Verglasung
- | Elektrische Rollläden

| Zeitgemäße Sanitär- und Elektroausstattung

| Individuelle Ausstattungswünsche möglich

Ausstattung

DIE

VORTEILE

Das REMI-E-Haus verfolgt das Ziel, die Wärmeverluste des Gebäudes auf ein Minimum zu reduzieren. Dadurch wird nur eine sehr geringe Energiemenge für die Beheizung sowie für die Brauchwassererwärmung benötigt. Unterstützt wird dieses Konzept durch eine Photovoltaikanlage, deren jährlicher Energieertrag höher ist als der gesamte Energiebedarf für Heizung und Warmwasser. Das Gebäude erreicht somit eine äußerst positive Energiebilanz.

Durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehülle – nahezu auf Passivhausniveau – kann auf eine kostenintensive Heizungsanlage wie eine Wärmepumpe mit Fußbodenheizung verzichtet werden. Die benötigte Wärme wird über Infrarot-Heizelemente sowie ein Split-Klimagerät eingebracht. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt zusätzlich dafür, dass Lüftungswärmeverluste auf ein Minimum reduziert werden und unterstützt ein gleichmäßiges Raumklima.

Details:

Energie & Effizienz

| Extrem geringer Energiebedarf

| Energieüberschuss durch Photovoltaik mit Speicher

| Dämmstandard nahe Passivhausniveau

Klima & Komfort

| Strahlungswärme für ein angenehmes Raumklima

| Elektrisch steuerbarer Sonnenschutz | Klimaanlage zur Kühlung im Sommer

Technik & Steuerung

| Einfache wartungsarme Haustechnik

| Intelligente Smart-Home-Steuerung zur Abstimmung der Komponenten

| Einfache Bedienung

Sicherheit & Qualität

| Hohe Sicherheit durch Alarm & Video

| Nachhaltige Qualität aus Europa

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

LAGE & UMFELD

| Im grünen Dortmunder Süden (Holzen)

| Ruhige Wohnlage mit aufgelockerter Bebauung

| Gute Sichtbarkeit und klare Grundstücksstruktur NATUR & ERHOLUNG

| Felder, Wiesen und Spazierwege im direkten Umfeld

- | Hoher Naherholungswert, ländlicher Charakter INFRASTRUKTUR
- | Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kitas in kurzer Distanz
- | Familienfreundliches Wohnumfeld VERKEHR
- | Gute Anbindung an Innenstadt und überregionale Verkehrsachsen
- | ÖPNV im Umfeld, pendlergeeignet

Infrastruktur:

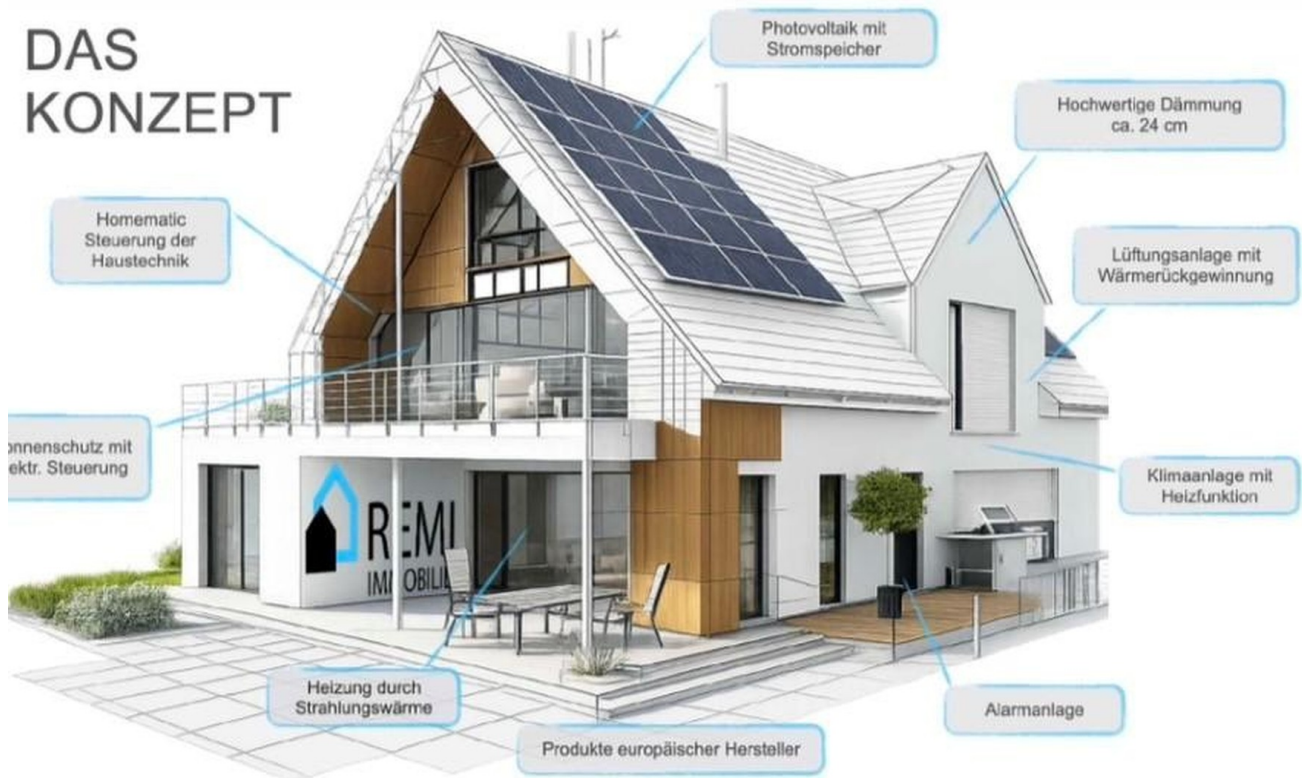
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

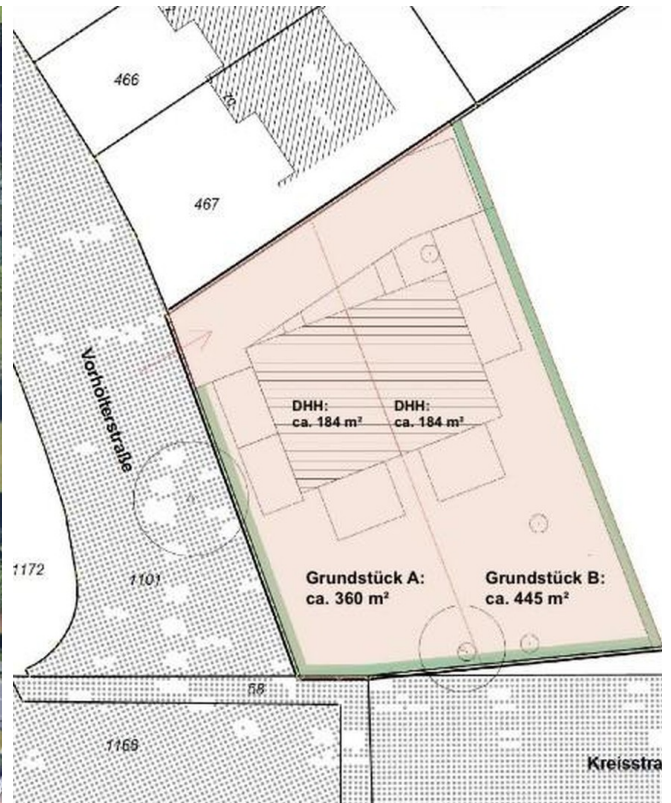


Exposé - Galerie

DAS KONZEPT



Luftbild



Lageplan Grundstück A

Exposé - Grundrisse



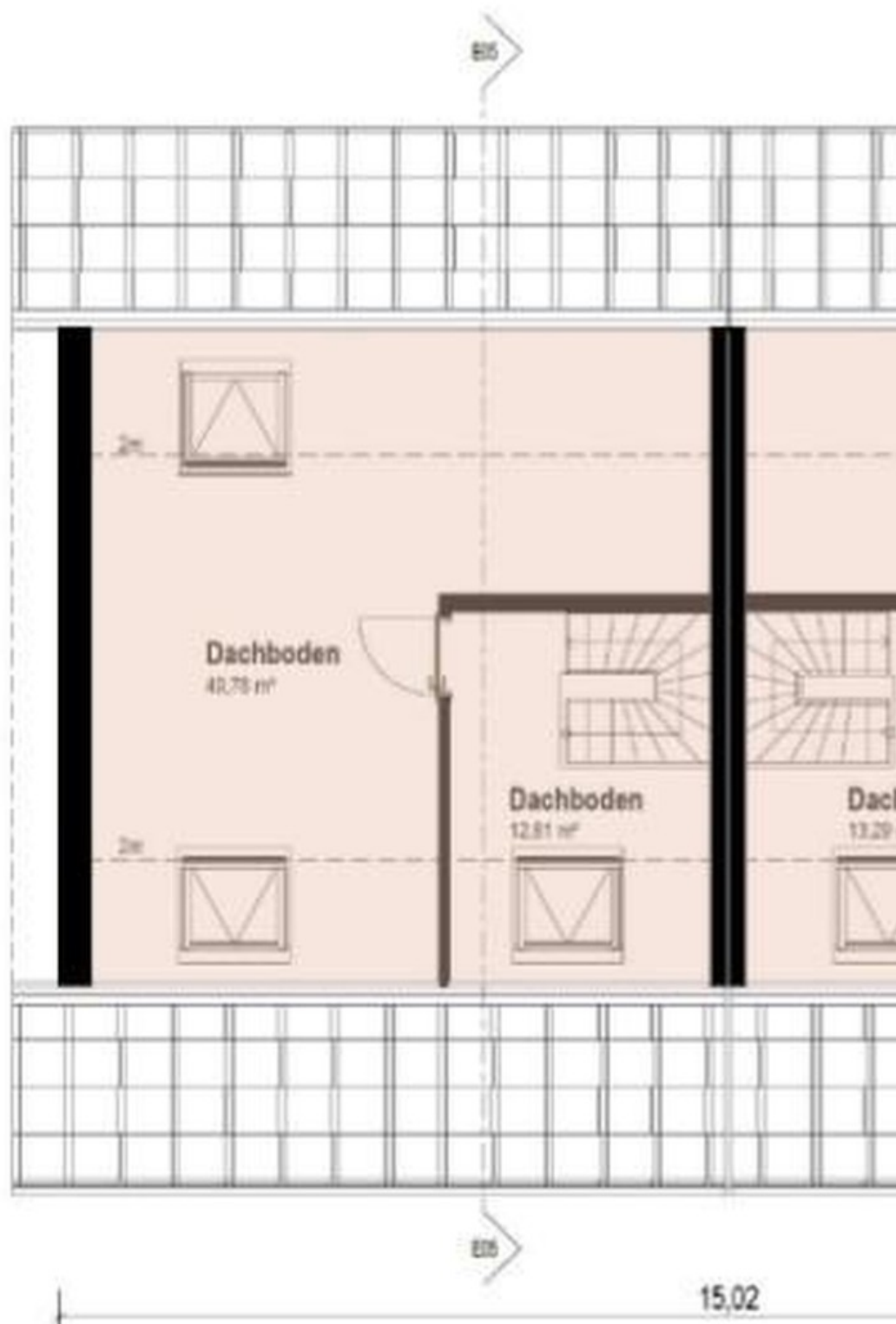
EG Haus A

Exposé - Grundrisse



OG Haus A

Exposé - Grundrisse



DG Haus A