

Exposé

Wohnung in Dortmund

Wohnen mit Charakter: modernes Lifestyle-Highlight in Dortmund-Hörde



Objekt-Nr. OM-451743

Wohnung

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:
A. Müller

Steinkühlerweg 78
44263 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	106,66 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	453 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen das Besondere? Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie. In dieser neuwertigen Etagenwohnung trifft modernes Design auf eine einzigartige Historie: Die Wohnung befindet sich in einem 2012 errichteten Anbau einer ehemaligen, zu Wohnungen umgebauten Kirche. Auf satten 106,66 m² und mit 2,90m Deckenhöhe erwartet Sie ein Zuhause, das Style und Gemütlichkeit perfekt vereint – ideal für Singles, Paare oder die junge Familie.

Ihr neues Zuhause im Check:

Raumwunder: Drei Zimmer, die keine Wünsche offen lassen. Das Schlafzimmer punktet mit einer eigenen Ankleide und einem Masterbad en Suite. Von hier aus gelangen Sie auch direkt auf den Balkon – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen.

Open Living: Herzstück ist der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche. Von hier aus geht es direkt auf den großen Balkon – ihr Platz für entspannte Abende mit Freunden.

Pluspunkt: Ein weiteres flexibles Zimmer sowie ein separates Gästebad inklusive Dusche bieten volle Flexibilität für Gäste oder das Home-Office.

Wohlfühlklima: Dank der Fußbodenheizung haben Sie es immer gemütlich warm an den Füßen.

Technik & Komfort, die begeistern:

Mit dem KfW 60 Standard und der Energieklasse B wohnen Sie nicht nur nachhaltig, sondern schonen auch Ihren Geldbeutel. Eine Top-Umweltbilanz ist hier inklusive!

Platz für alles: Ihr privater extra großer Kellerraum schafft Ordnung. Für das "Daily Business" stehen Ihnen zudem eine Gemeinschaftswaschküche, ein Trockenraum und ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Parken ohne Stress: Ihr Auto parkt sicher und trocken auf Ihrem eigenen Tiefgaragenstellplatz

Kurz gesagt: Diese Wohnung in Hörde bietet den perfekten Mix aus moderner Architektur, Effizienz und Wohlfühl-Vibe. Einziehen und Ankommen!

Ausstattung

- 3 Zimmer, offene Küche, 2 Balkone m Südwest Ausrichtung
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rolläden
- bodentiefe Fenster im Wohn-/Essbereich
- Masterbad mit Wanne und großer begehbaren Dusche, Einbaudeckenstrahler
- Gäste-WC mit Dusche
- Aufzug bis in den Keller
- Türsprechanlage mit Kamera
- Tiefgaragenstellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Mittendrin statt nur dabei: Ihr Spot zwischen Gartenstadt & Phoenixsee

Die Lage? Einfach unschlagbar! Sie wohnen hier im begehrten Dortmunder Süden, genau in der goldenen Mitte zwischen der charmanten Gartenstadt und dem hippen Phoenixsee. Der Stadtteil hat sich in den letzten Jahren zum absoluten Lifestyle-Hotspot entwickelt – hier trifft Freizeitwert auf modernes City-Feeling.

Ihre Highlights direkt vor der Haustür:

- Urlaubs-Vibe täglich: Den Phoenixsee erreichen Sie in entspannten 5 Minuten zu Fuß. Ob Joggen am Morgen, ein Sundowner am Abend oder einfach eine Runde um den See – besser geht's nicht.
- Alles ums Eck: Ihr Auto kann öfter mal stehen bleiben. Kindergärten, Schulen und alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem fußläufig erreichbar.
- Freizeit pur: Vielfältige Freizeitangebote in der direkten Umgebung sorgen dafür, dass es nie langweilig wird.

Bestens vernetzt:

Auch wenn Sie mal weiter weg müssen sind Sie perfekt angebunden. Über die nahegelegene B236 sind Sie ruckzuck auf dem überregionalen Autobahnnetz. Und wenn es Sie in die Ferne zieht: Der Dortmunder Flughafen ist ebenfalls schnell erreicht.

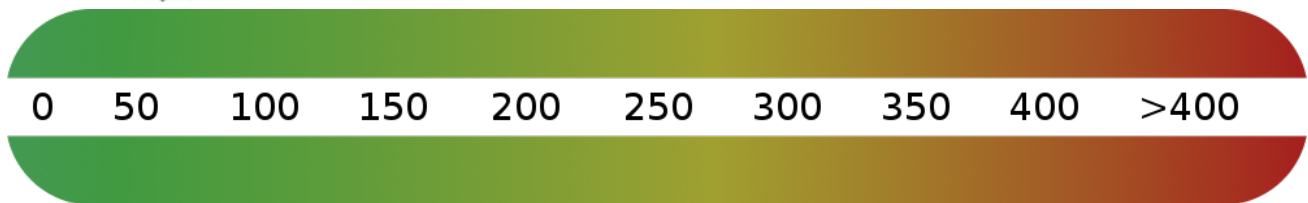
Fazit: Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen, ohne auf eine perfekte Infrastruktur zu verzichten. Komfortabler geht es kaum!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	63,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer ² NW-2019-002665128 **2**
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

Energiebedarf CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

↓ **Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

63 kWh/(m²·a)

↑ **70 kWh/(m²·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf	Ist-Wert <input type="text"/> kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert <input type="text"/> kWh/(m ² ·a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle H _t ⁵	Ist-Wert <input type="text"/> W/(m ² ·K)	Anforderungswert <input type="text"/> W/(m ² ·K)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten		<input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
			<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **63 kWh/(m²·a)**
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt:

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV und eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfen Anforderungswerte der EnEV und eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵: 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 Gebäudenfläche (A_{0,01}), 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 teilweise Angabe
* nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV nur bei Neubau
 * nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

