

# Exposé

## Maisonette in Dortmund

### Stilvolle Maisonette mit Balkon und Top-Lage in Dortmund-Benninghofen



Objekt-Nr. **OM-460872**

### Maisonette

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Pohl und Herr Wickel

Brücherhofstr. 63a  
44269 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,50 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	423 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Maisonettewohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, gepflegte wertige Ausstattung und einer ruhigen, grünen Lage mit hervorragender Anbindung.

Auf ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche (gemessene Bodenfläche ca. 131 m<sup>2</sup>) verbindet sie großzügiges Wohnen mit einem besonderen Raumgefühl im Dachgeschoss, ideal für alle, die Komfort, Stil und Lebensqualität schätzen.

Die angebotene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2002 und erstreckt sich über zwei Ebenen bis ins Dachgeschoss.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre klare Struktur und die angenehme Helligkeit. Der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Raum für individuelle Gestaltung.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebautе Dachgeschoss, das durch seine offene Gestaltung und die Dachflächenfenster ein außergewöhnliches Wohngefühl schafft und vielseitig nutzbar ist, beispielsweise als Arbeitsbereich, Rückzugsort oder zusätzlicher Wohnraum.

Die Wohnung verfügt insgesamt über vier gut geschnittene Zimmer, die sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf ideal geeignet sind.

## Ausstattung

Innenausstattung:

- Parkett im Wohnbereich und Dachgeschoss
- Laminat in Schlaf- und Kinderzimmer
- Fliesen in Küche, Flur und Bädern
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- zusätzliches Gäste-WC
- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung

Außenbereich:

- Balkon mit Blick ins Grüne (Süd-/ leichte Südwestausrichtung)
- eigener Stellplatz im Kaufpreis enthalten

Keller:

- großzügiger Kellerraum ca. 15,5 m<sup>2</sup>

Technik & Modernisierungen:

- neue Gasheizung (2024)
- neue Dachflächenfenster (2022/2023)

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Dortmund-Benninghofen, einer der gefragtesten Wohnlagen im Dortmunder Süden.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität und eine ideale Kombination aus Natur und urbaner Infrastruktur aus. Großzügige Grünflächen, der nahegelegene Niederhofer Wald sowie attraktive Naherholungsgebiete bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäcker sowie Ärzte in unmittelbarer Nähe vorhanden. Familien profitieren besonders von der sehr guten Infrastruktur mit Kindergärten sowie sämtlichen Schulformen in kurzer Distanz.

Die Anbindung an das Dortmunder Stadtzentrum sowie an das überregionale Verkehrsnetz ist hervorragend.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



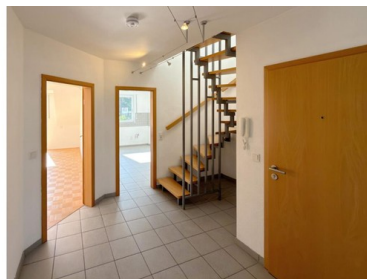
# Exposé - Galerie



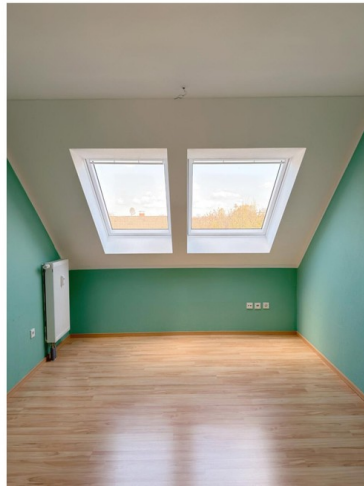
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



- Mit dem Neubau wurde exklusiv ein Durchbruch zwischen Wohnzimmer und Küche von ca. 1,71m Breite und ca. 2,25m Höhe mit Betonunterzug erzeugt.
- Aktuell als Durchreiche genutzt. Ein unterer und oberer Bereich ist in Leichtbauweise (Holz und Rigips) gefüllt.
- Durch Schiebetüren lässt sich die Durchreiche öffnen und schließen.
- Auf Grund der Füllung in Leichtbauweise lässt sich der Durchbruch leicht gänzlich öffnen.



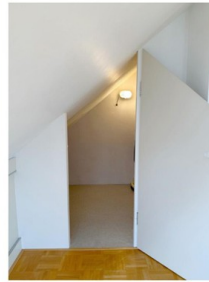
# Exposé - Galerie



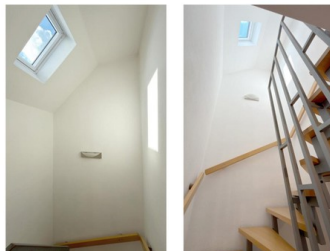
- Auf beiden Seiten des Dachzimmers befinden sich »Schiebeschränke«.
- Insgesamt mit einer Gesamtlänge von ca. 14 Metern.



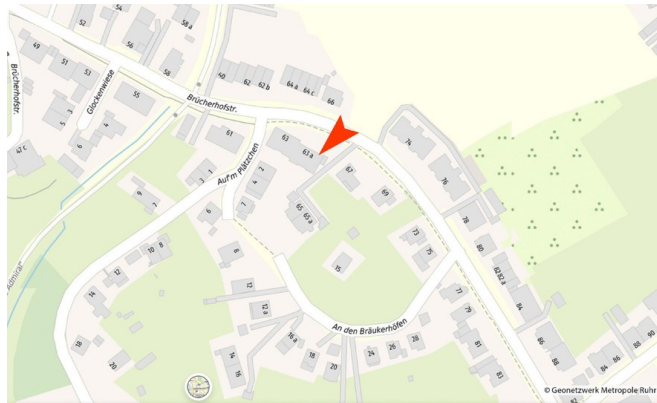
- Tiefe der Abstellfläche ca. 70 cm



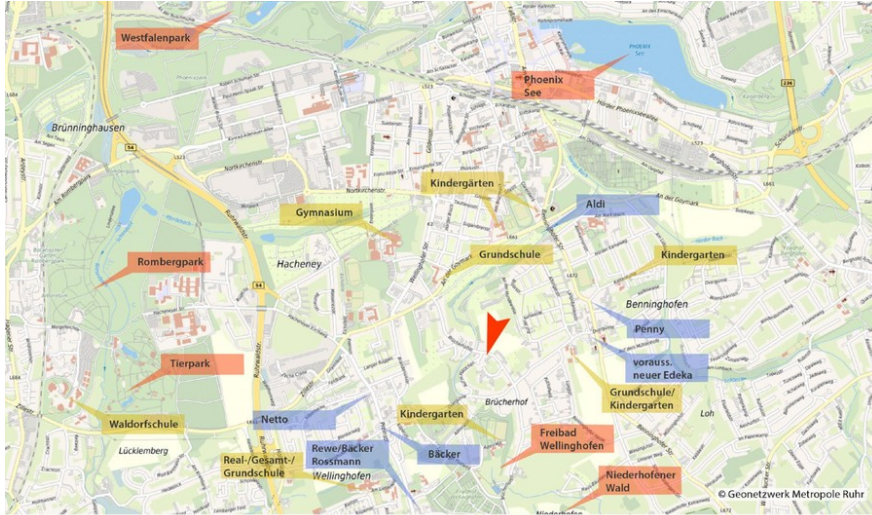
- Weiterer kleiner Abstellraum.
- Grundfläche ca. 2,03 x 1,45



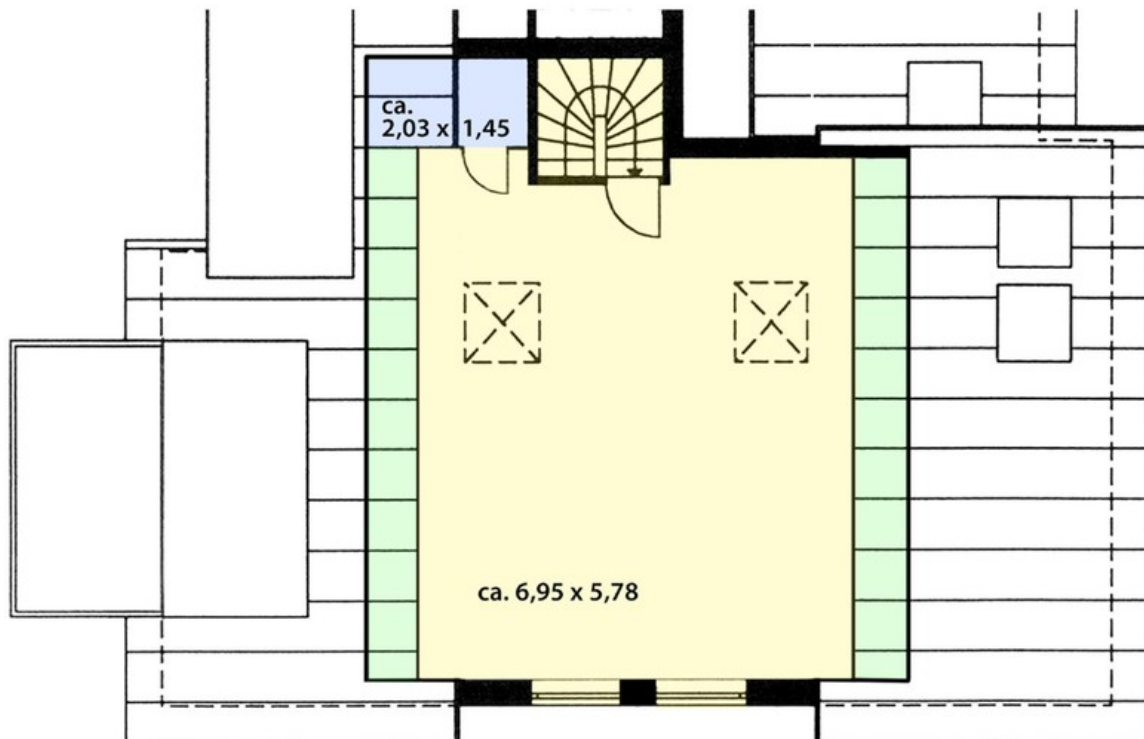
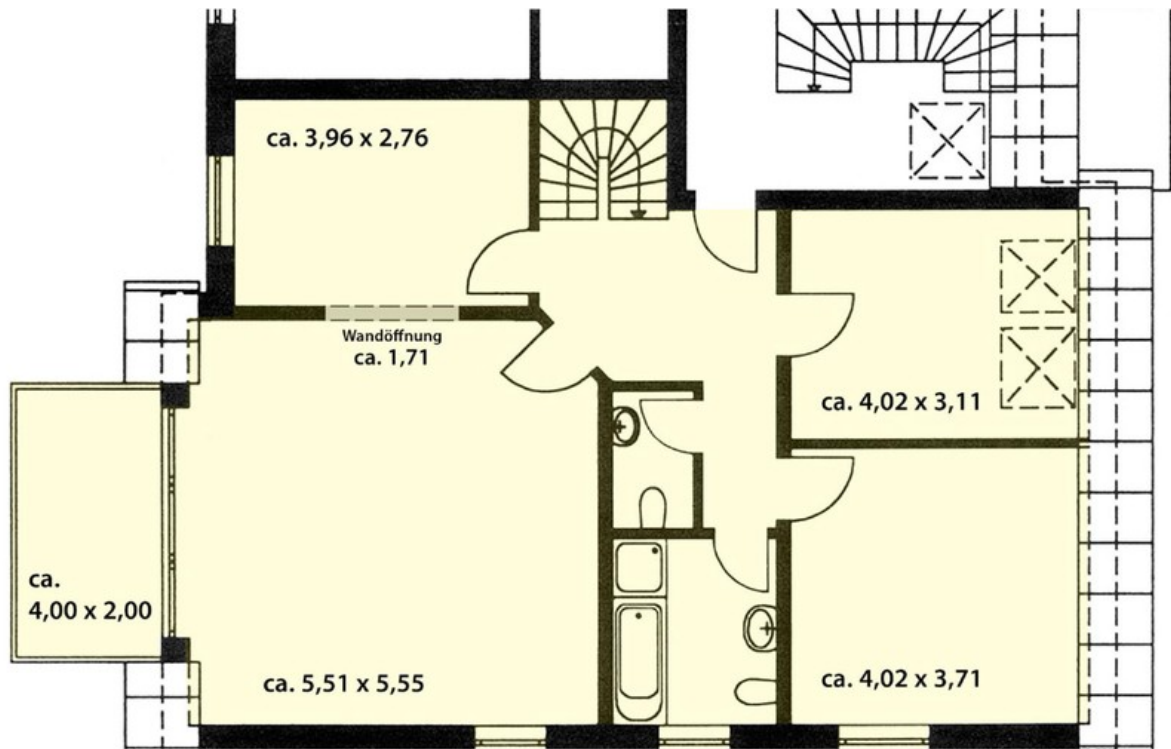
# Exposé - Galerie



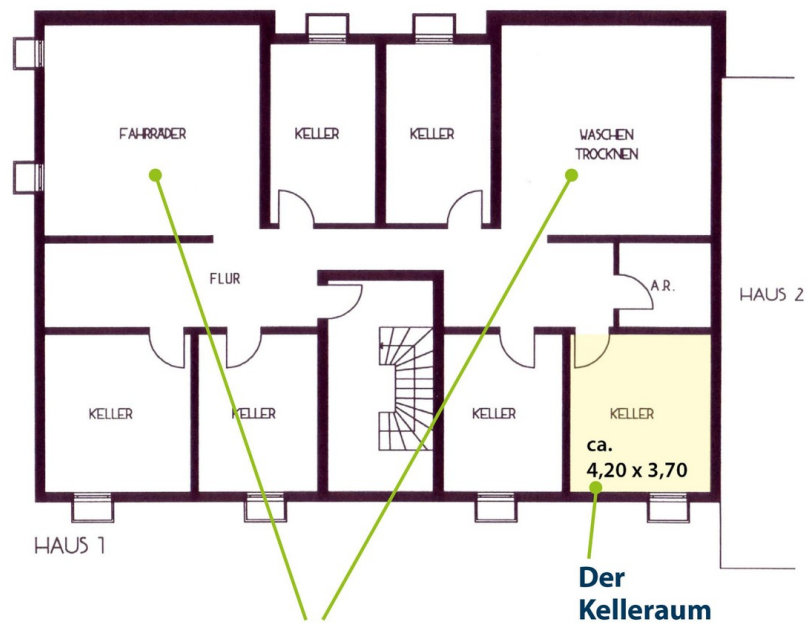
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



**Die Gemeinschaftsräume für  
Fahrräder und  
Waschen/Trocknen**

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

# Topgepflegte Maisonettewohnung in Dortmund-Benninghofen



# Objektbeschreibung



## Stilvolle Maisonette mit Balkon und Top-Lage in Dortmund-Benninghofen

Diese lichtdurchflutete Maisonettewohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, gepflegte wertige Ausstattung und einer ruhigen, grünen Lage mit hervorragender Anbindung.

Die angebotene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2002 und erstreckt sich über zwei Ebenen bis ins Dachgeschoss.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre klare Struktur und die angenehme Helligkeit. Der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Raum für individuelle Gestaltung.

Auf ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet sie großzügiges Wohnen mit einem besonderen Raumgefühl im Dachgeschoss, ideal für alle, die Komfort, Stil und Lebensqualität schätzen.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss, das durch seine offene Gestaltung und die Dachflächenfenster ein außergewöhnliches Wohngefühl schafft und vielseitig nutzbar ist, beispielsweise als Arbeitsbereich, Rückzugsort oder zusätzlicher Wohnraum.

Die Wohnung verfügt insgesamt über vier gut geschnittene Zimmer, die sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf ideal geeignet sind.

**Wohnfläche: ca. 109 m<sup>2</sup>**

**Zimmer: 4**

**Baujahr: 2002**

**Maisonette über 2. OG und Dachgeschoss**

### Innenausstattung:

- Parkett im Wohnbereich und Dachgeschoss
- Laminat in Schlaf- und Kinderzimmer
- Fliesen in Küche, Flur und Bädern
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- zusätzliches Gäste-WC
- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung

### Keller:

- großzügiger Kellerraum ca. 15,5 m<sup>2</sup>

### Außenbereich:

- Balkon mit Blick ins Grüne (Süd-/ leichte Südwestausrichtung)
- eigener Stellplatz im Kaufpreis enthalten

### Technik & Modernisierungen:

- neue Gasheizung (2024)
- neue Dachflächenfenster (2022/2023)

### Energiekennwerte:

- Energieausweis: Verbrauchsausweis
- Endenergieverbrauch: 91,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) (Energieausweis)  
Endenergieverbrauch: 79,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) (2022-2024)
- Energieeffizienzklasse: C
- Energieträger: Gas

## Objektbeschreibung



### Fläche

Alle Flächenangaben sind ca. Angaben entnommen der Baubeschreibung.

<b>Wohnzimmer:</b>	5,51 x 5,575 - 0,845 x 0,825 x 0,5 - 0,75 x 1,0 x 2	= 28,87 m <sup>2</sup>
<b>Küche:</b>	2,825 x 4,01	= 11,33 m <sup>2</sup>
<b>Gäste- WC:</b>	1,13 x 1,885	= 2,13 m <sup>2</sup>
<b>Bad:</b>	2,55 x 2,26	= 5,76 m <sup>2</sup>
<b>Flur:</b>	2,00 x 1,015 + 2,345 x 3,26 - 1,00 x 1,00 x 0,50 + 1,50 x 0,80	= 10,37 m <sup>2</sup>
<b>Schlafzimmer:</b>	3,76 x 4,075 - 0,75 x 3,76	= 12,50 m <sup>2</sup>
<b>Kinderzimmer:</b>	3,135 x 4,074 - 0,75 x 3,135	= 10,43 m <sup>2</sup>
<b>Balkon:</b>	4,00 x 2,00 x 0,50	= 4,00 m <sup>2</sup>
<b>Dachzimmer:</b>	6,785 x 3,80	= 25,78 m <sup>2</sup>
(Wohnflächenberechnung abzgl. Dachschrägen)		-----
		= 111,17 m <sup>2</sup>
	./. 2% Putz	= 2,22 m <sup>2</sup>
		-----
	<b>Wohnfläche insg.</b>	<b>= 108,95 m<sup>2</sup></b>
	<b>gemessene Bodenfläche ca.</b>	<b>= 131,00 m<sup>2</sup></b>

### Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in Dortmund-Benninghofen, einer der gefragtesten Wohnlagen im Dortmunder Süden.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität und eine ideale Kombination aus Natur und urbaner Infrastruktur aus. Großzügige Grünflächen, der nahegelegene Niederhofer Wald sowie attraktive Naherholungsgebiete bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäcker sowie Ärzte in unmittelbarer Nähe vorhanden. Familien profitieren besonders von der sehr guten Infrastruktur mit Kindergärten sowie sämtlichen Schulformen in kurzer Distanz.

Die Anbindung an das Dortmunder Stadtzentrum sowie an das überregionale Verkehrsnetz ist hervorragend.

### Wirtschaftliche Daten

- Kaufpreis: **395.000 €**
- Hausgeld: **423 € / Monat**
- Solide WEG Erhaltungsrücklage
- Stellplatz: **im Kaufpreis enthalten**
- Provision: **provisionsfrei** (Privatverkauf)

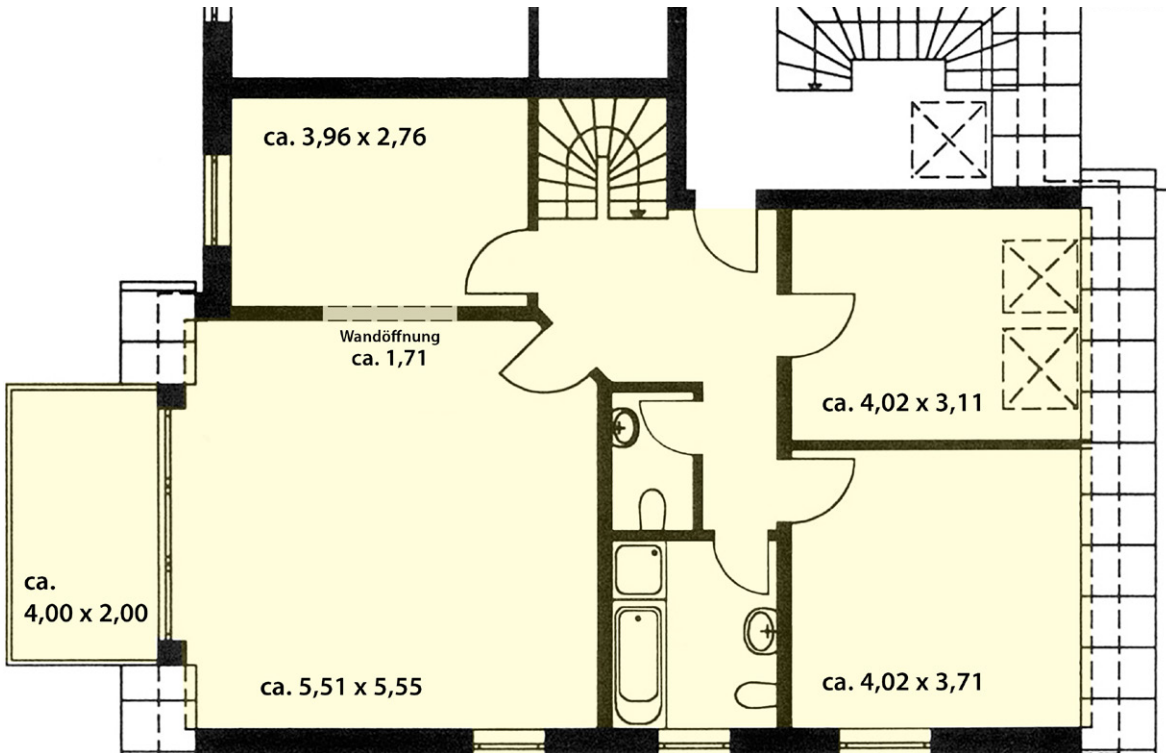
### Sonstiges

- Die Wohnung ist **bezugsfrei** und kann kurzfristig übernommen werden.

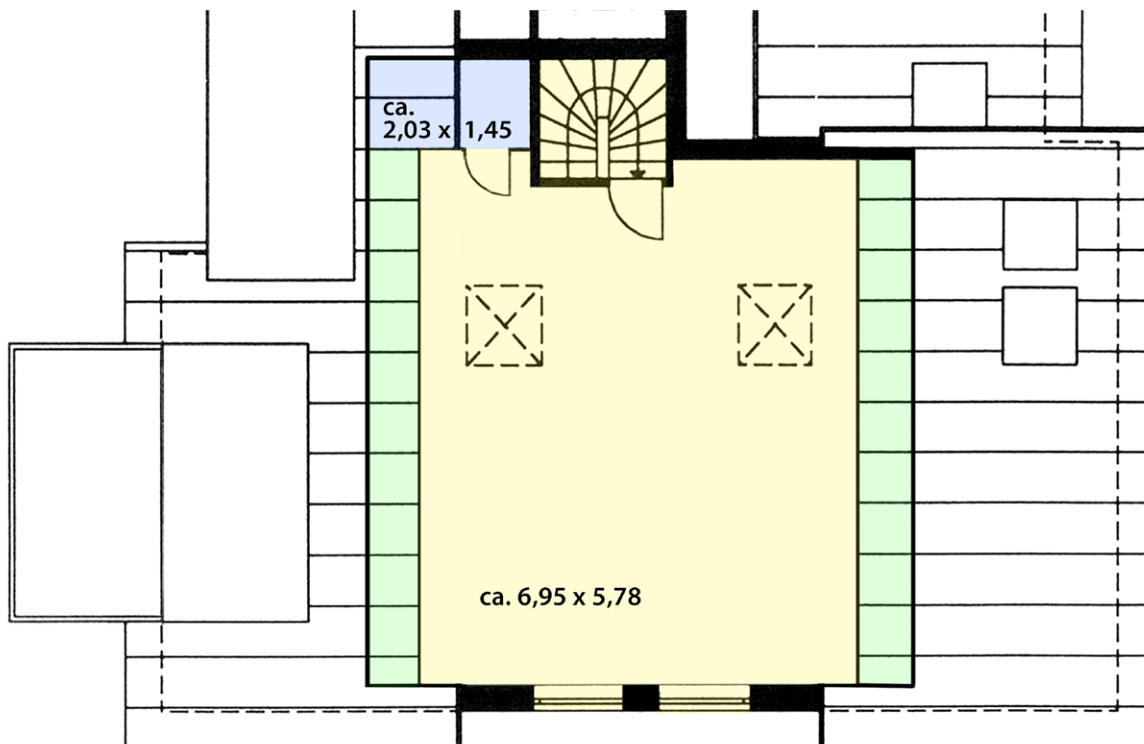
### Adresse

- Brücherhofstr. 63a  
44269 Dortmund

# Grundrisse



**Untere Ebene**



**Dach-  
zimmer**

# Grundrisse



**Die Gemeinschaftsräume für  
Fahrräder und  
Waschen/Trocknen**

Topgepflegte Maisonettewohnung  
in Dortmund-Benninghofen

# Wohnzimmer



Pohl und Wickel  
Grundstücksgemeinschaft

michael.wickel@gmail.com  
andrea.pohl@gmx.com

0171 7560742  
0173 6057006

Topgepflegte Maisonettewohnung  
in Dortmund-Benninghofen

Küche



Topgepflegte Maisonettewohnung  
in Dortmund-Benninghofen

Balkon



Topgepflegte Maisonettewohnung  
in Dortmund-Benninghofen



*ein Zimmer für alles ...*

## Dachzimmer



Pohl und Wickel  
Grundstücksgemeinschaft

[michael.wickel@gmail.com](mailto:michael.wickel@gmail.com)  
[andrea.pohl@gmx.com](mailto:andrea.pohl@gmx.com)

0171 7560742  
0173 6057006

Topgepflegte Maisonettewohnung  
in Dortmund-Benninghofen

*ein Zimmer für alles ...*

## Dachzimmer



Pohl und Wickel  
Grundstücksgemeinschaft

[michael.wickel@gmail.com](mailto:michael.wickel@gmail.com)  
[andrea.pohl@gmx.com](mailto:andrea.pohl@gmx.com)

0171 7560742  
0173 6057006

Topgepflegte Maisonettewohnung  
in Dortmund-Benninghofen

Bad



## Flur und Gäste WC



Topgepflegte Maisonettewohnung  
in Dortmund-Benninghofen

## Schlaf- und Kinderzimmer



# Durchbruch zwischen Wohnzimmer und Küche

*Ich reiche dir mal was durch ...*

Topgepflegte Maisonettewohnung  
in Dortmund-Benninghofen



- Mit dem Neubau wurde exklusiv ein Durchbruch zwischen Wohnzimmer und Küche von ca. 1,71m Breite und ca. 2,25m Höhe mit Betonunterzug erzeugt.
- Aktuell als Durchreiche genutzt. Ein unterer und oberer Bereich ist in Leichtbauweise (Holz und Rigips) gefüllt.
- Durch Schiebetüren lässt sich die Durchreiche öffnen und schließen.
- Auf Grund der Füllung in Leichtbauweise lässt sich der Durchbruch leicht gänzlich öffnen.



*Stauraum ohne Ende ...*

## Dachzimmer



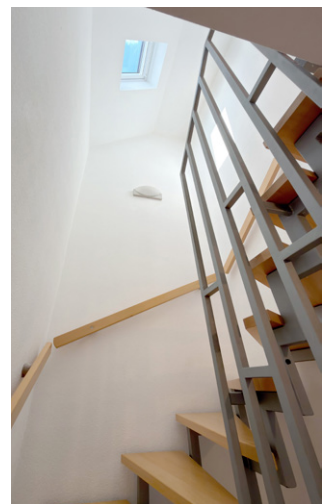
- Auf beiden Seiten des Dachzimmers befinden sich »Schiebeschränke«.
- Insgesamt mit einer Gesamtlänge von ca. 14 Metern.
- Tiefe der Abstellfläche ca. 70 cm



- Weiterer kleiner Abstellraum.
- Grundfläche ca. 2,03 x 1,45

Topgepflegte Maisonettewohnung  
in Dortmund-Benninghofen

# Das Haus im Haus



Pohl und Wickel  
Grundstücksgemeinschaft

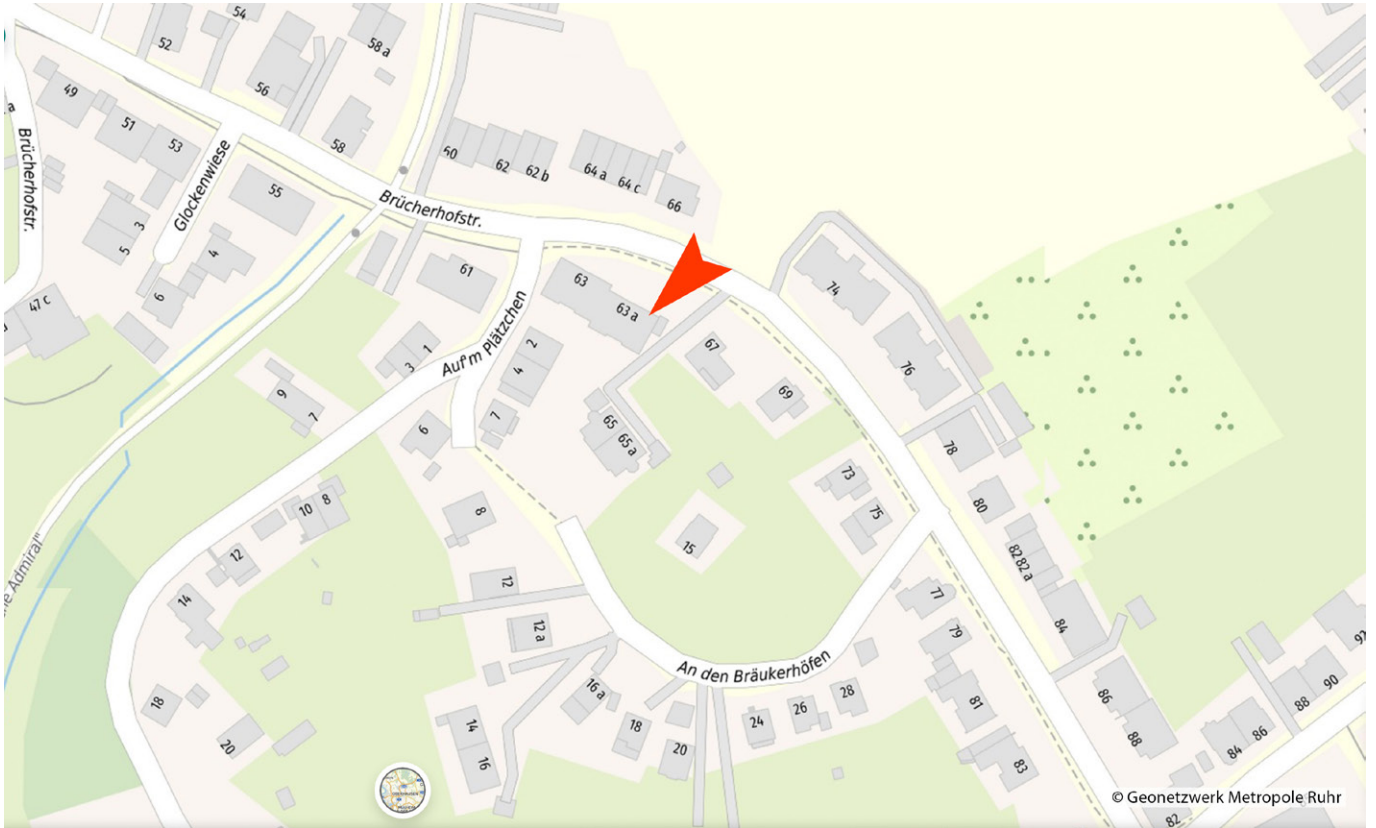
michael.wickel@gmail.com  
andrea.pohl@gmx.com

0171 7560742  
0173 6057006



# Topgepflegte Maisonettewohnung in Dortmund-Benninghofen

## Die Lage



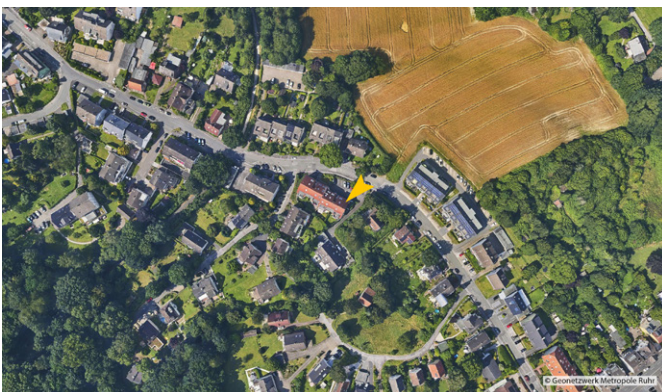
© Geonetzwerk Metropole Ruhr



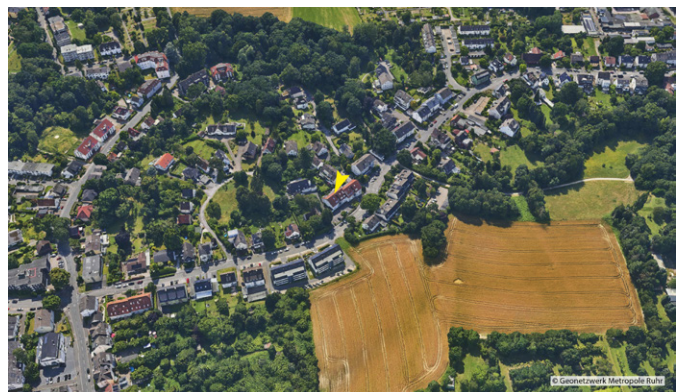
© Geonetzwerk Metropole Ruhr



© Geonetzwerk Metropole Ruhr



© Geonetzwerk Metropole Ruhr



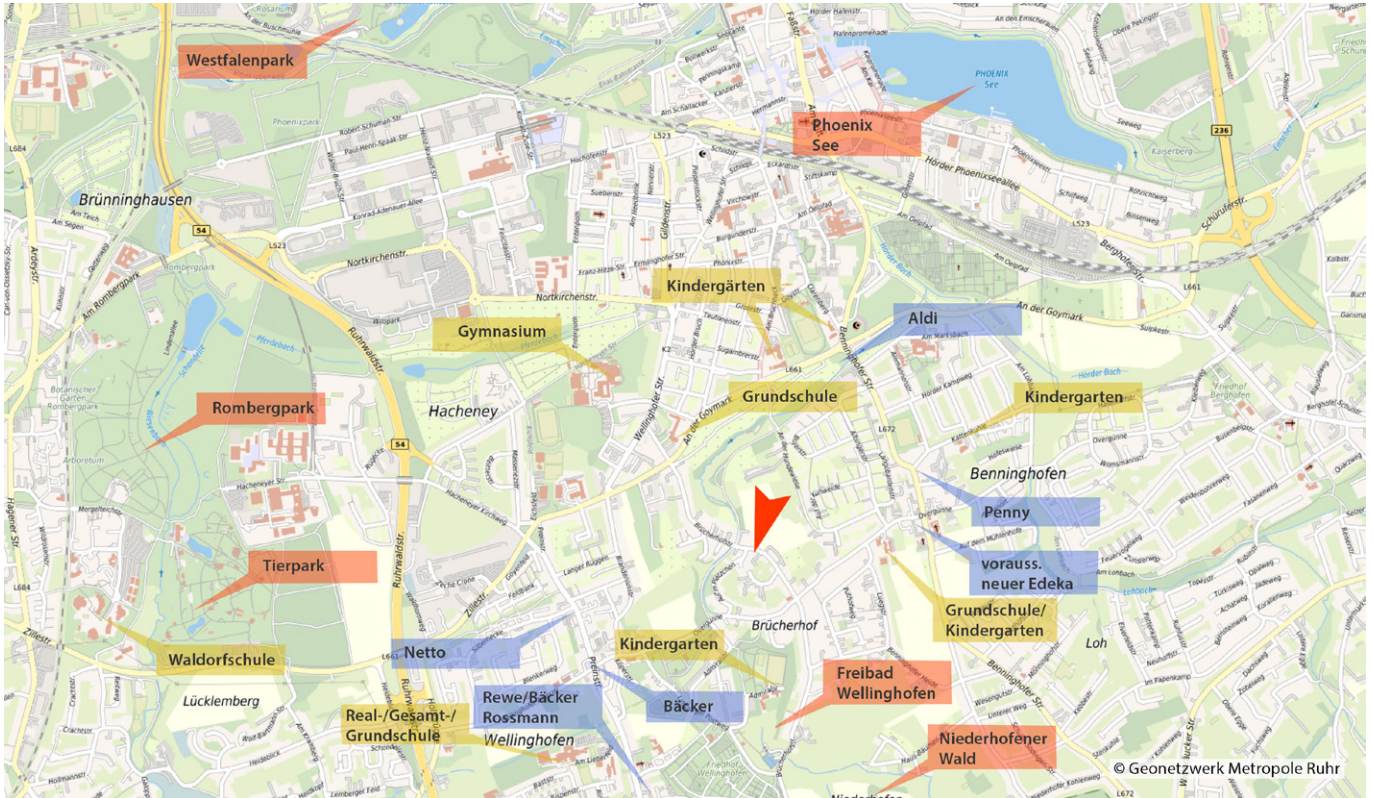
© Geonetzwerk Metropole Ruhr

Pohl und Wickel  
Grundstücksgemeinschaft

michael.wickel@gmail.com  
andrea.pohl@gmx.com

0171 7560742  
0173 6057006

# Die Umgebung





## Auf einen Blick

- Kaufpreis: 395.000 €
- Provisionsfrei, Privatverkauf
- Sofort bezugsfrei
- 4 Zimmer, Maisonette
- Tageslichtbad + Gäste-WC
- Balkon Süd-/ Südwestausrichtung
- 2. Obergeschoss + Dachgeschoss
- Massive Bausweise
- Offizielle Wohnfläche: 109 m<sup>2</sup>  
Bodenfläche deutlich größer
- Stellplatz inklusive
- Großzügiger Kellerraum
- Wäschekeller und Fahrradkeller
- Hausgeld: 423 €/Monat
- Solide WEG Erhaltungsrücklage
- Heizung neu 2024, Gas
- Dachflächenfenster neu 2022/2023
- Energie: 91,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Klasse C
- Brücherhofstr. 63a  
44269 Dortmund

