

Exposé

Doppelhaushälfte in Dortmund

Einziehen und los leben "Wohnglück auf zwei Ebenen mit Kamin und Traumgarten" ab Mai 2027



Objekt-Nr. OM-474469

Doppelhaushälfte

Verkauf: **529.000 €**

44269 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	532,00 m²	Übernahmedatum	15.05.2027
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	137,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	68,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser charmanten DHH, in der SIE...Familie mit Kindern oder auch zu zweit... einziehen und los leben können!

Die großzügige gepflegte DHH mit 137 m² Wohnfläche + 68m² Nutzfläche/ 532 m² Grundstücksgröße aus dem Jahr 1976 befindet sich in ruhiger Wohnlage in Dortmund-Schüren. Sie überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einem großzügigen Wohn-/ Essbereich mit Kamin. Der mediterrane Traumgarten ist westlich ausgerichtet.

Eine eigene Garage (16 m²) und drei Stellplätze zur Gemeinschaftsnutzung stehen zur Verfügung. Der vorgelagerte Garagenhof hat den Vorteil, dass die DHH nicht direkt an der Anlieger-/Spielstraße liegt.

Im Folgenden Renovierungen ab Einzug im Jahr 2008:

-2008 Bad/ Gäste WC/ Küche/ Elektrik/ Heizkörper/ Böden (außer Wohn-/Essbereich)/ Haustür/ Kamin

-2012 Umstieg auf Pellet Heizung und Solarthermie

-2014 Terrasse erneuert/erweitert

-2016 Erneuerung der Fenster Marke Gayko (Kunststoff/2fach Verglasung/

einbruch-hemmende Ausstattung/ im EG und 1.OG (Zugang Balkon) abschließbar / Fenster/ Terrassen- u. Balkontüren inkl. Insektenschutz/ elektrische Rollläden mit isolierten Aluminium-Lamellen

-2018 Dämmung der Dachgeschoß-Decke

-2024 Überdachung der Terrasse

-2025 Erneuerung Parkettboden im Wohn-/ Essbereich

Ausstattung

Die heute unübliche Hausbreite von 10 m bietet ein tolles Entree im Eingangsbereich. Das Herzstück des Hauses bilden der 45 m² große, mit Parkett ausgestattete Wohn-/ Essbereich. Der Kamin sorgt im Winter für zusätzliche wohlige Atmosphäre. Eine moderne Küche mit Essplatz und ein Gäste-WC mit großem Fenster runden das EG ab. Die Etagen sind durch eine Harfentreppe verbunden.

Im 1.OG befindet sich ein großzügig geschnittenes Badezimmer (Badewanne/ Dusche) mit einem großen Doppelfenster. Drei weitere Zimmer, mit Laminat ausgestattet, können als Schlaf-/Kinder-/Arbeits- oder Ankleidezimmer genutzt werden und sind damit Rückzugsorte für jedes Familienmitglied.

Das Spitzdach ist über eine ausziehbare Treppe erreichbar und ggf. als zusätzlicher Stauraum nutzbar. An einem Zimmer befindet sich ein ca. 10m² großer Balkon mit einem angrenzenden Abstellraum. Ein weiterer Abstellraum befindet sich ebenfalls im 1.OG.

Den Vorgarten und Garten haben wir über Jahre pflegeleicht umgestaltet. Mehrere kleine Terrassen für Sitzgelegenheiten laden zum Genießen der Blumenbeete und dem geschmackvoll angelegten Wasserbassin ein. Ein schönes Gartenhaus sorgt für einen Schattenplatz am Nachmittag. Ein kleines Metallhaus für Gartengeräte steht im hinteren Bereich zur Verfügung. Der Garten ist über einen seitlichen Kellerausgang, sowie durch einen seitlichen Zugang am Haus erreichbar.

Eine Biohort-Garage für z.B. zwei E-Bikes ermöglichen einen guten Start zur Fahrradtour.

Das Haus ist voll unterkellert mit 68m². Diese teilen sich auf in einen großen ca. 27 m²

Kellerraum, einen Raum für Waschmaschine/ Trockner, einen Werkraum, einen Heizungsraum und einen Raum für die Pellets.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Da wir uns „kleiner“ setzen, können die Küche (ggf. Essplatz), die Biohort-Fahrradgarage, Gartengeräte etc. gegen Abstand übernommen werden.

Der Preis für die Garage beträgt 10.000,00€ und ist im o.g. Preis inbegriffen.

Der Eigentumsübergang wird voraussichtlich Mai 2027 erfolgen!

Wir bitten um Verständnis, dass Sie Ihr Interesse vorerst über die angegebene

E-Mailadresse unter Angabe Ihres Namens/ Adresse und Erreichbarkeiten bekunden.

Wir vereinbaren Termine Montag - Freitag ab ca. 18:00 Uhr und melden uns zeitnah zurück.

Lage

Die Wohnlage ist sowohl für Familien, als auch für ältere Generationen sehr gut geeignet.

Drei Kita`s und zwei Grundschulen sind zu Fuß erreichbar. Die weiterführenden Schulen in Aplerbeck mit Bus oder Fahrrad.

Die „Schürener Mitte“ bietet fußläufig alles für das tägliche Leben (Lidl/ zwei Bäcker/ Apotheke/ Ärztehaus/ Optiker/ Friseur/ Pizzeria/ Eisdiele/ Post-Versand).

Die Einkaufsmöglichkeiten „Rodenberg-Center“ oder „Stadtkrone-Ost“ sind ebenfalls problemlos mit dem Bus/ Fahrrad erreichbar. Zur Dortmunder Innenstadt oder anderen Vororten stehen Ihnen komfortabel drei Buslinien und die Stadtbahn zur Verfügung.

Erwähnenswert sind die Nähe zum Phönix-See und Emscher-Radweg, die zu schönen Ausflugsmöglichkeiten mit dem Fahrrad einladen.

Die Geräusche, die von der Einflugschneise des Airport Dortmunds entstehen, berühren die ruhige Lage des Objektes nur unwesentlich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	292,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

Exposé - Galerie

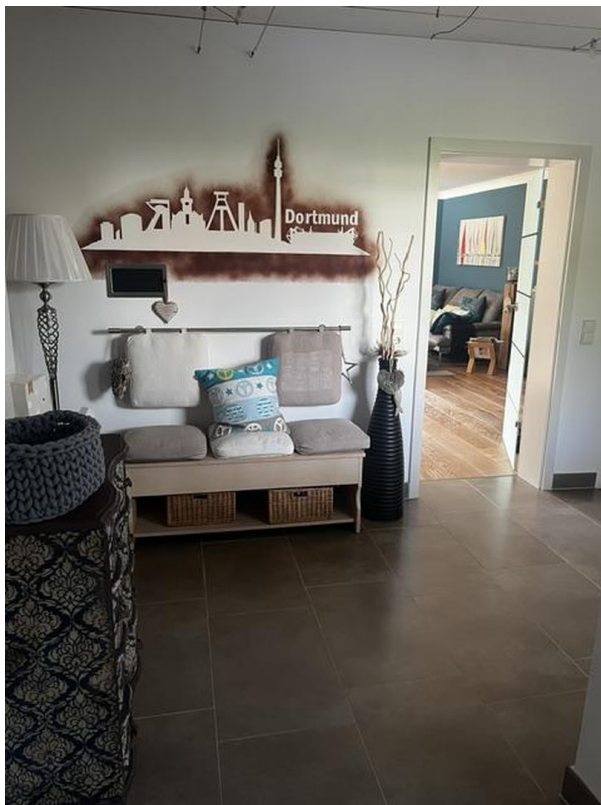


Eingang DHH

Exposé - Galerie



Blick Terasse in den Garten



Eingangsbereich EG



Gäste WC EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Kaminblick EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Schlafzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Bad 1.OG Blick Wanne/Dusche

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer 1.OG



Arbeits-/Gästezimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Arbeits-/Gästezimmer 1.OG



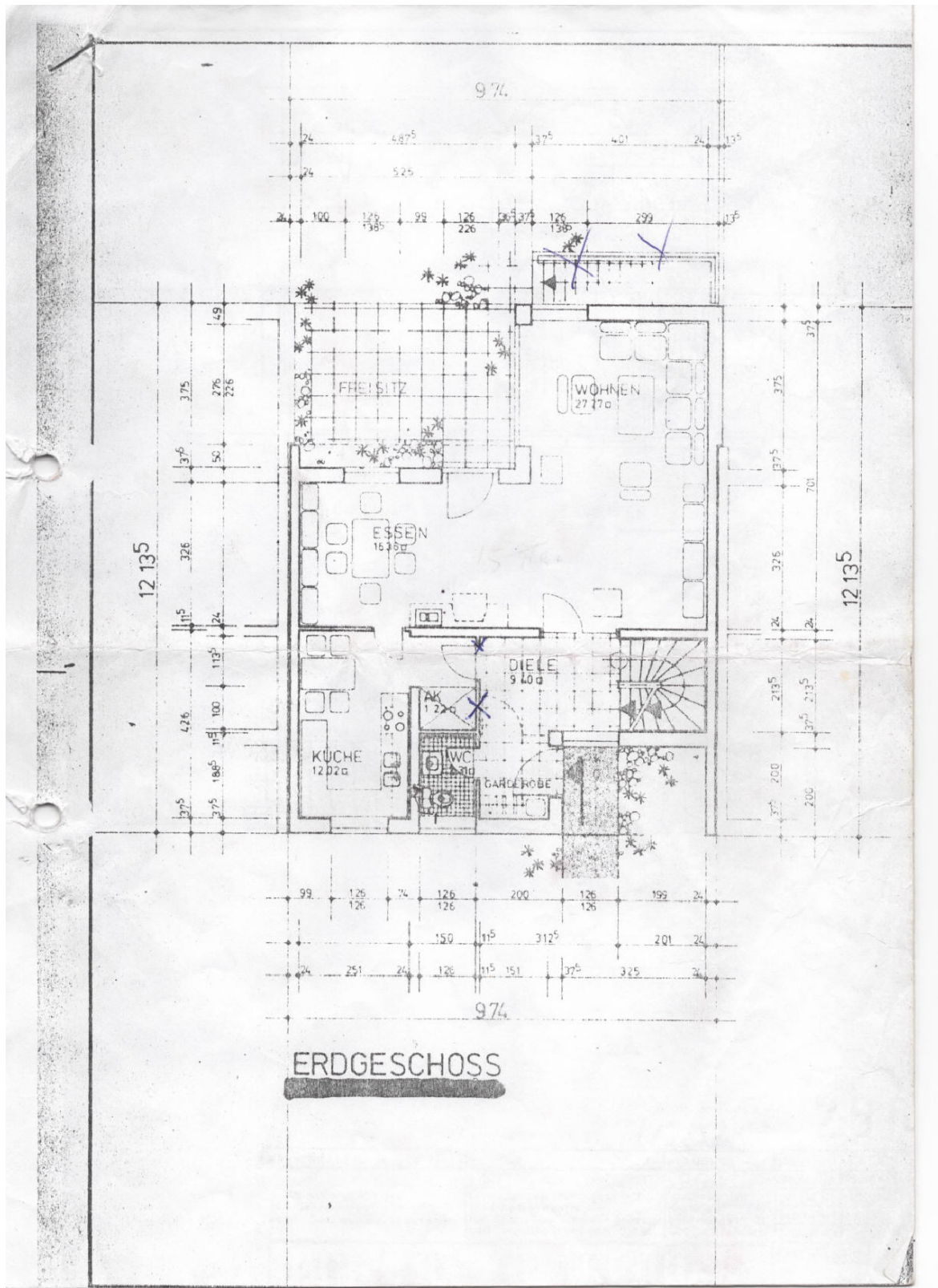
Pellet Heizung Keller

Exposé - Galerie



Pelletraum Keller

Exposé - Grundrisse



Architectural floor plan of the roof floor (DACHGESCHOSS) of a building. The plan shows three bedrooms (SCHLAFEN 1, 2, 3), a bathroom (BEO), a kitchen (K), a living area (Wohn), and a terrace (Terrasse). Dimensions are provided for various rooms and overall sections. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right. The drawing is a technical architectural sketch with dimensions and room labels.

Room labels and dimensions:

- SCHLAFEN 1: 15,15 u
- SCHLAFEN 2: 9,24 u
- SCHLAFEN 3: 12,52 u
- BEO: 6,03 u
- K: 2,98 u
- Wohn: 2,98 u
- Terrasse: 2,98 u
- BEOENRAUM: 2,98 u
- LOGGIA: 2,98 u
- BEOENRAUM: 2,98 u

Overall dimensions:

- Top section: 24, 291, 115, 2635, 115, 3885, 24
- Bottom section: 24, 291, 115, 2635, 115, 3885, 24
- Left side: 24, 3145, 115, 5145, 24
- Right side: 24, 3145, 115, 5145, 24

974

DACHGESCHOSS

266

[illegible]

Exposé - Anhänge

1. Grundstück von oben
2. Rückansicht_1
3. Rückansicht_2
4. Blick in den Garten







