

Exposé

Reihenhaus in Dortmund

Traumhaus im beliebten Wohnviertel Dortmund Huckarde - gehobene Ausstattung!



Objekt-Nr. **OM-290863**

Reihenhaus

Verkauf: **499.999 €**

Telefon: 0176 57669471

Mobil: 0176 57669471

44369 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	206,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf vom Eigentümer: ohne Makler und ohne Maklerprovision!

Makleranfragen sind nicht erwünscht!

Haus in Huckarde - Marienburger Weg mit drei Kinder/ Arbeitszimmern

Preis ohne Garage, optional kann zusätzlich eine Garage im Garagenhof übernommen werden für zusätzliche 25.000 €. Dann würde die gesamte Grundstücksfläche auf 262 qm (inkl. Gemeinschaftsanteile) steigen.

Gehobene Ausstattung!

Alles wie neuwertig!

Baujahr 1994

Die im Exposédatenfeld "Wohnfläche" angegebene Fläche mit 130 qm gliedert sich auf in rd.

50 qm Wohnfläche EG

50 qm Wohnfläche OG

30 qm wohnraumähnlich ausgebaute Nutzfläche Dachgeschoss.

Zusätzlich 50 qm Nutzfläche im Keller, somit insgesamt

180 qm Wohn- und Nutzfläche

2 Stellplätze vor dem Haus

Geringe Nebenkosten i.H.v. rd. 982 € (für das ganze Jahr) für Grundsteuer, Straßenreinigung, Abwasser und Müll, d.h. rd 82 € im Monat.

Energieausweis vorhanden, lediglich 56,4 kWh/m² a, damit bei Energieeffizienzklasse B!

Bei Interesse einfach anrufen:

0176-57669471

Ausstattung

Gehobene Ausstattung!

Alles wie neuwertig!

kein Investitionsstau, laufend modernisiert, wie z.B.:

neue Türen im EG und OG

neue Gäste-WC

Bad neu im OG mit ebenerdiger Dusche und Lackspanndecke mit Spotleuchten

neue Bodenbeläge Küche und Wohnzimmer

Wohnzimmer Spanndecke mit Spot und LED

neue Hauseingangstür mit LCD-Bildschirm und Fingersensor (keyless-entry)

und ... und ... und

effizienter Brennwerttherme aus Dez. 2012

große überdachte Terrasse aus Sicherheitsglas und integrierten Spotleuchten, zusätzliche elektrische Markise mit FB

Blockhaus im pflegeleichtem Garten

Wenn gewünscht können Einbauküche und Möbel auch komplett oder teilweise übernommen werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Seine ruhige Lage im begehrten Wohnviertel von Dortmund Huckarde sowie seine

architektonischen Besonderheiten sowohl in der Fassaden- als auch in der Innengestaltung machen es zu einer echten Rarität.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, Schulen (Grund-, Realschule, Gymnasium), Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten (REWE, EDEKA, LIDL, Netto, dm...).

In wenigen Fahrminuten erreichen Sie mit Ihrem PKW die B1, A40, A42; A45 und A2.

Öffentliche Verkehrsmittel sind auch gut erreichbar: Bus, S-Bahn und U-Bahn.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



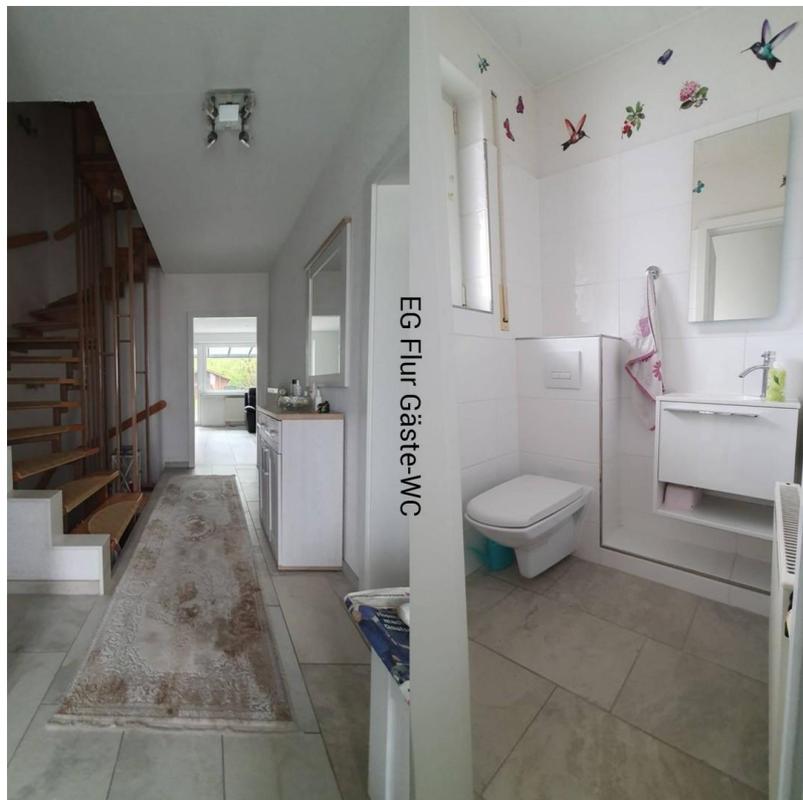
EG Wohnzimmer



Exposé - Galerie



EG Flur Hauseingangstür



EG Flur Gäste-WC

Exposé - Galerie



EG Küche



OG Bad



Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer 1



Kinder-/Arbeitszimmer 2



Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer 3



DG Schlafzimmer



Exposé - Galerie



DG Bad



Garten



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
 nach § 55 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer ² NW-2018-002262900

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
 56,4 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
 62,1 kWh/(m²·a)

Energieverbrauch dieses Gebäudes
 Angabe in Immobilienanzeigen] 56,4 kWh/(m²·a)

Nutzenerfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieklasse ³	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]
1	01.01.2014	31.12.2014	Energie E	1,10	20781	8154	12627

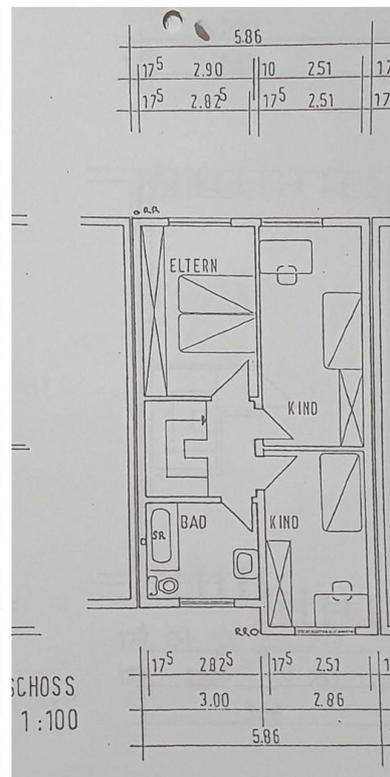
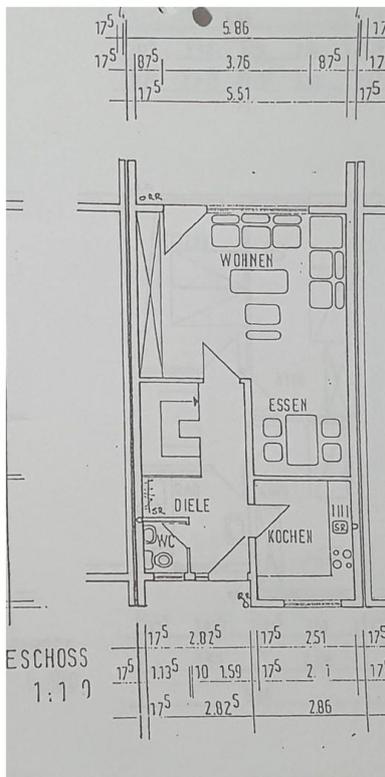
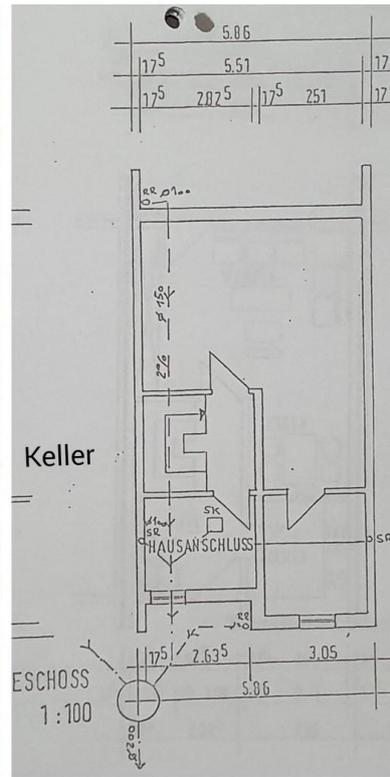
schwere Endenergie

Die Modellzahl ermittelten Vergleichswerte bei auf Gebäude, in denen Wärme für Hei- Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude t wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder beheizten Gebäudes verglichen werden, ist dies hier normalerweise um 15 - 30 % Energieverbrauch als bei vergleichbaren der Kesselheizung zu erwarten ist.

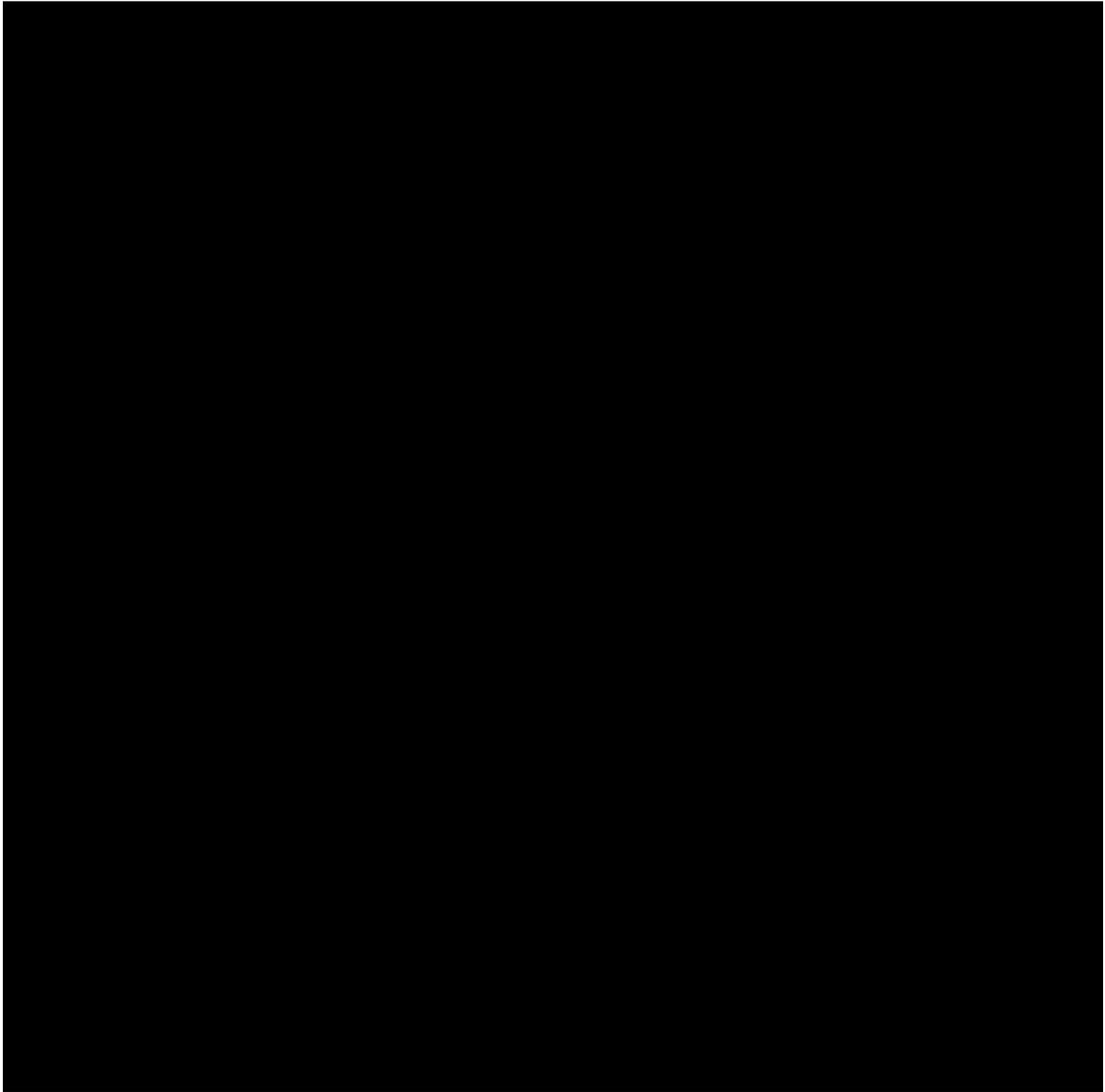
Angaben zum Verfahren

Bei der Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Wärme pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_E) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer als die des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere infolge sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Note 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ EHF: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁴ EHF: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

