

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 m² 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 m²

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 m²

Technik & Modernisierungen:

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

Außenbereich:

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

Energiekennwerte:

- Energieausweis: Verbrauchsausweis
- Endenergieverbrauch: 91,7 kWh/(m²·a) (Energieausweis)
Endenergieverbrauch: 79,5 kWh/(m²·a) (2022-2024)
- Energieeffizienzklasse: C
- Energieträger: Gas

Objektbeschreibung



Fläche

Alle Flächenangaben sind ca. Angaben entnommen der Baubeschreibung.

Wohnzimmer:	5,51 x 5,575 - 0,845 x 0,825 x 0,5 - 0,75 x 1,0 x 2	= 28,87 m ²
Küche:	2,825 x 4,01	= 11,33 m ²
Gäste- WC:	1,13 x 1,885	= 2,13 m ²
Bad:	2,55 x 2,26	= 5,76 m ²
Flur:	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 ²
Schlafzimmer:	3,76 x 4,075 - 0,75 x 3,76	= 12,50 m ²
Kinderzimmer:	3,135 x 4,074 - 0,75 x 3,135	= 10,43 m ²
Balkon:	4,00 x 2,00 x 0,50	= 4,00 m ²
Dachzimmer:	6,785 x 3,80	= 25,78 m ²
(Wohnflächenberechnung abzgl. Dachschrägen)		-----
		= 111,17 m ²
	./. 2% Putz	= 2,22 m ²

	Wohnfläche insg.	= 108,95 m²
	gemessene Bodenfläche ca.	= 131,00 m²

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)

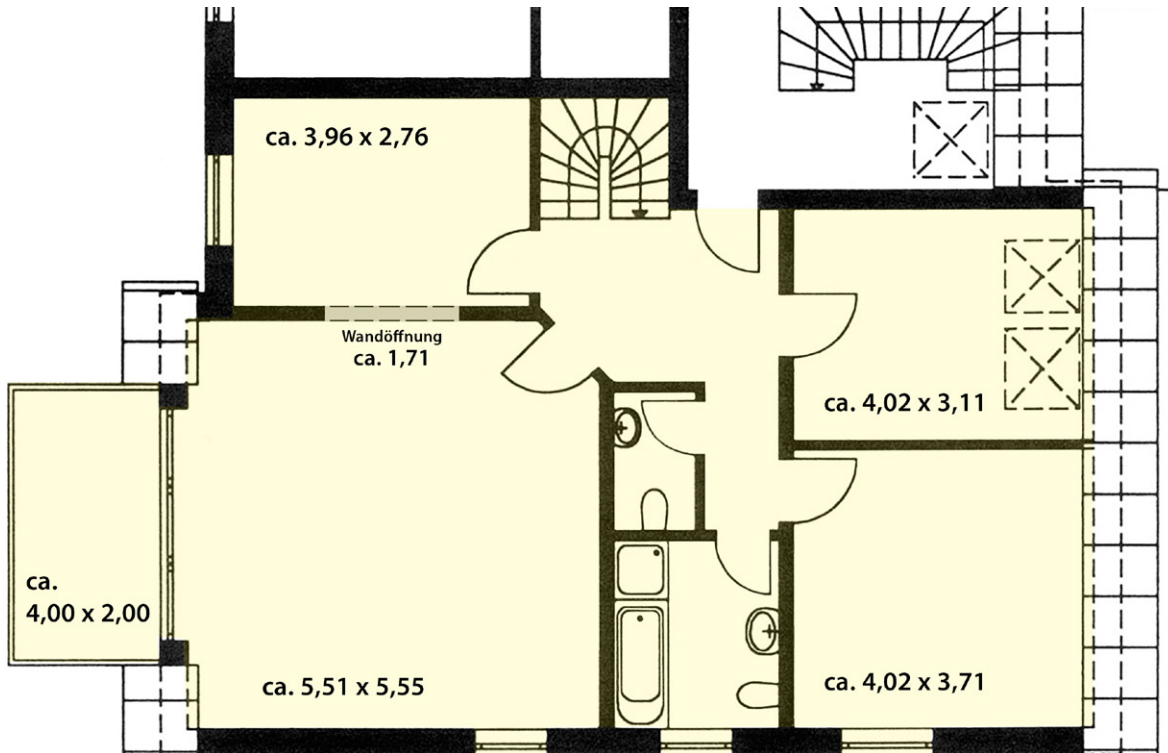
Sonstiges

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

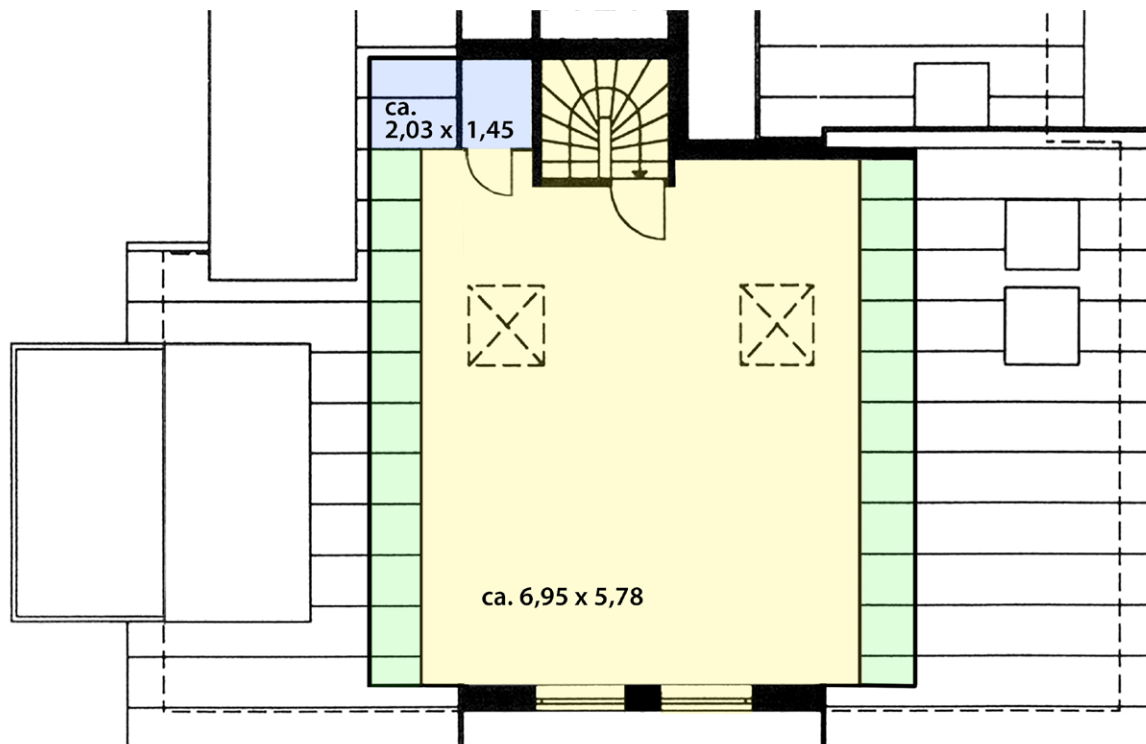
Adresse

- Brücherhofstr. 63a
44269 Dortmund

Grundrisse



Untere Ebene



**Dach-
zimmer**

Grundrisse



**Die Gemeinschafts-
räume 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
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
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



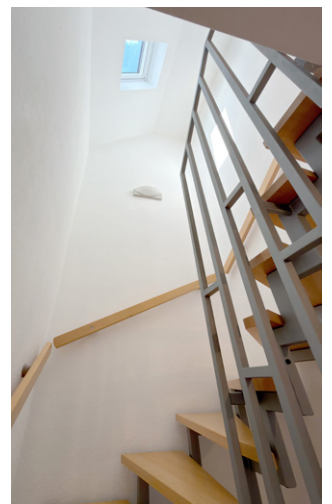
- Auf beiden Seiten des Dachzimmers befinden sich »Schiebeschränke«.
- Insgesamt mit einer Gesamtlänge von ca. 14 Metern.
- Tiefe der Abstellfläche ca. 70 cm



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

Topgepflegte Maisonettewohnung
in Dortmund-Benninghofen

Das Haus im Haus



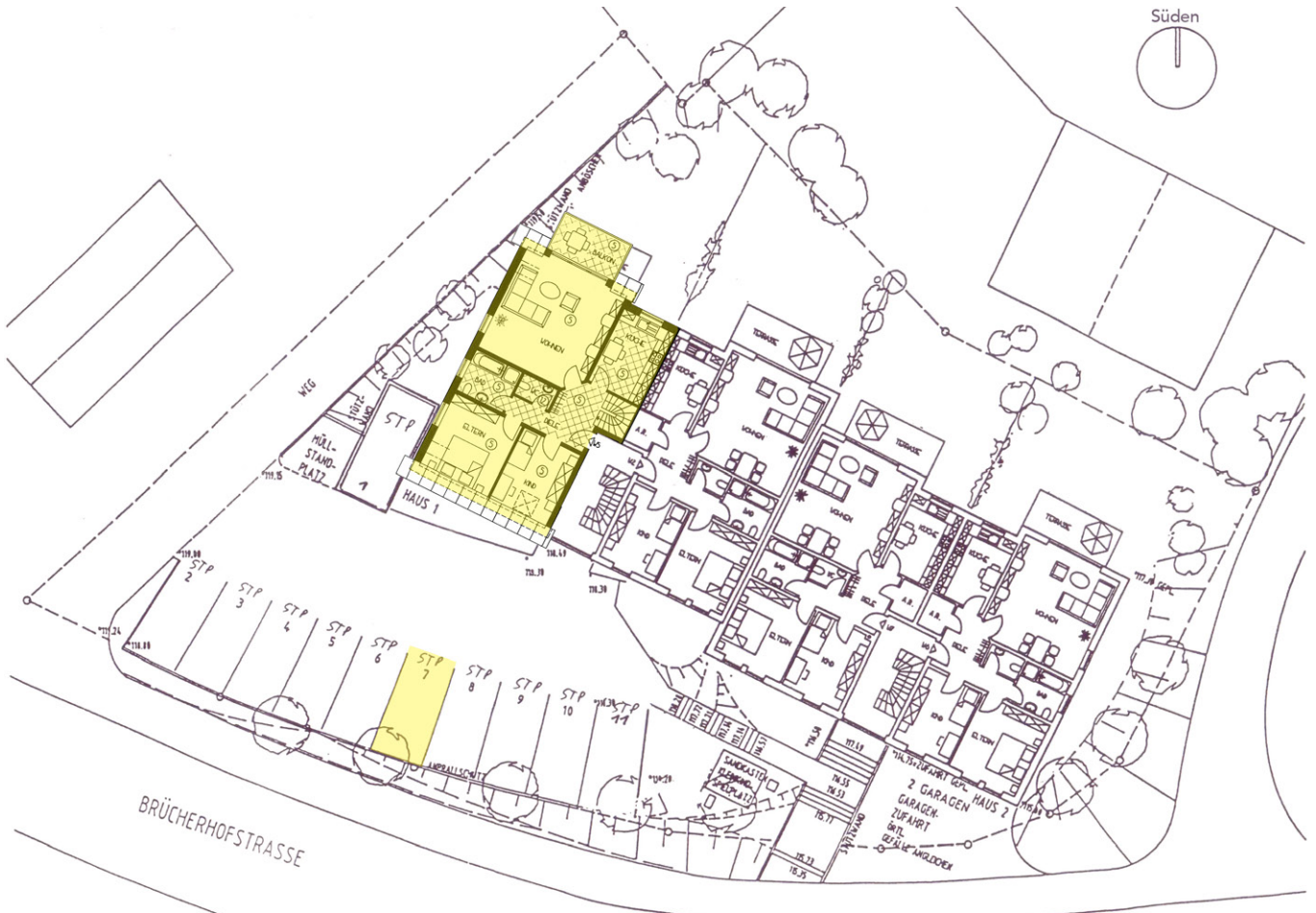
Pohl und Wickel
Grundstücksgemeinschaft

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

0171 7560742
0173 6057006

Topgepflegte Maisonettewohnung
in Dortmund-Benninghofen

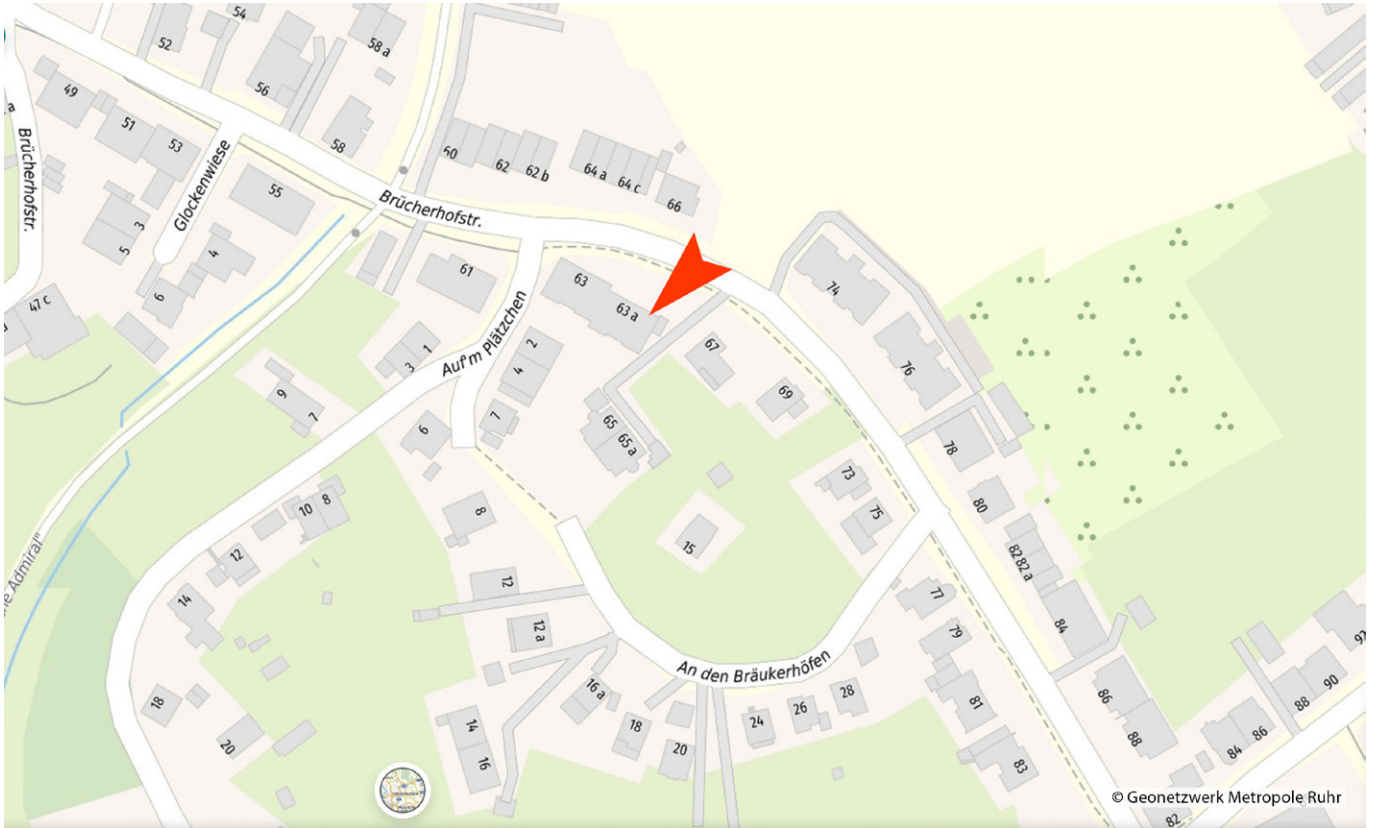
Das Grundstück (incl. Stellplatz)



© Geonetzwerk Metropole Ruhr

Topgepflegte Maisonettewohnung in Dortmund-Benninghofen

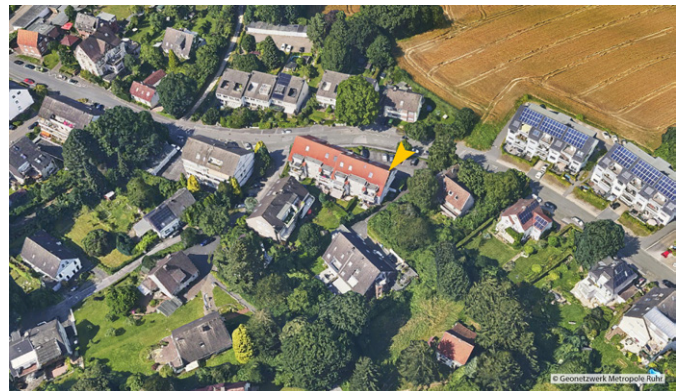
Die Lage



© Geonetzwerk Metropole Ruhr



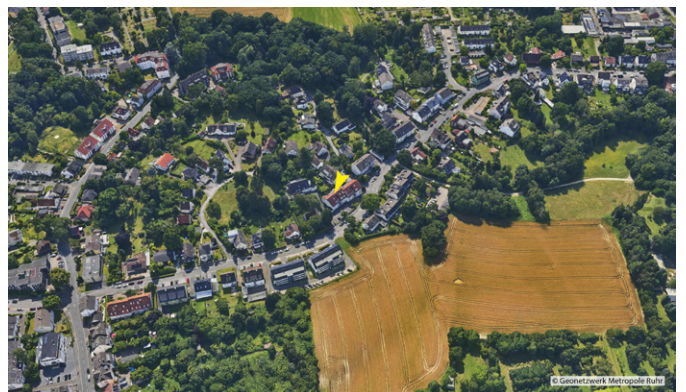
© Geonetzwerk Metropole Ruhr



© Geonetzwerk Metropole Ruhr



© Geonetzwerk Metropole Ruhr



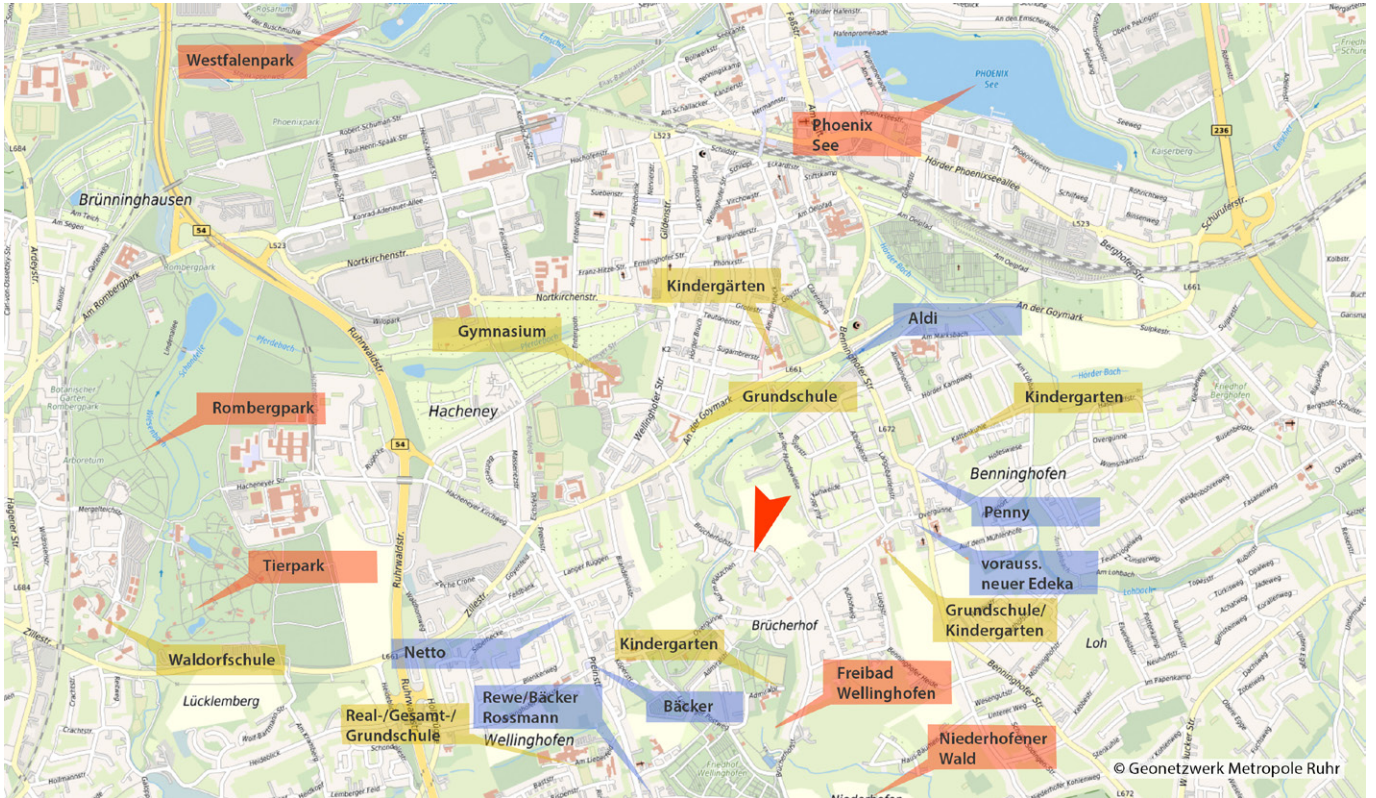
© Geonetzwerk Metropole Ruhr

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 m²
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/(m²·a), Klasse C
- Brücherhofstr. 63a
44269 Dortmund

