



**BARTSCH
IMMOBILIEN**

1-2-Generationenhaus mit großem Garten, Terrasse, Balkon und 3 Garagen

In Toplage
von Dortmund- Buchholz



Exposé - 6017

Bartsch Immobilien
Sölder Waldstraße 6
44289 Dortmund

Telefon: 0231-999642-40
Telefax: 0231-999642-45

E-Mail: info@immo-bartsch.de
www.immo-bartsch.de



Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in unseren Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen, eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Unsere Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Die Maklerprovision beträgt:

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz - auch Erbbaurechten - für Käufer und Verkäufer vom Verkaufspreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5 % zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis.

Bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei An- und Verkauf von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen für Käufer und Verkäufer vom Kaufpreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter - abhängig vom Bestellerprinzip - zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren.

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter drei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Unsere Geschäftsbedingungen und die Provisionsätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam.

Haus
Garten
Terrasse

1-2-Generationenhaus in Toplage Haus



Grundstücksgröße
ca. 1531 m²

Das Haus wurde 1962 in architektonisch anspruchsvoller Massivbauweise erbaut. Es verfügt über zwei Wohnungen und kann als großes Einfamilienhaus oder als 2-Generationenhaus genutzt werden. Das herrlich große Grundstück ist neben der weitläufigen Terrasse sicherlich ein Highlight des Hauses. Es ist ein Erbpachtgrundstück mit einem moderaten Erbpachtzins von 80,23 € / Monat. Darüber hinaus bietet das Haus 3 Garagen und mehrere Außenstellplätze. Seitlich am Haus führt ein Weg in den Garten.

Haus
Garten
Terrasse

1-2-Familienhaus in Toplage Garten



Der Garten ist traumhaft angelegt und in mehrere Zonen aufgeteilt.

Es gibt einen großen Rasenbereich, einen Nutzgarten mit Obstbäumen und Gewächshaus, sowie ein Gartenhäuschen mit kleiner Terrasse und Schaukelbank.

Haus
Garten
Terrasse

1-2-Generationenhaus in Toplage Terrasse

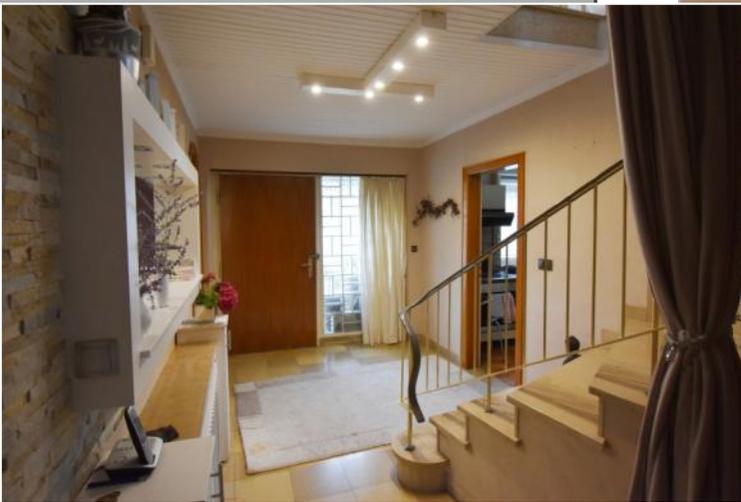


Die Balkonterrasse mit Blick ins Grüne ist ein Traum!
Hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre Möblierung und einen großen Grill. Die Terrasse ist zum größten Teil überdacht. Sie erreichen Sie aus dem Wohnbereich und aus einem der Schlafzimmer.
Über eine Treppe gelangen Sie in den herrlich großen Garten.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Wohnen
Essen
Kochen
Schlafen 1 und 2
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Eingangsbereich



Hell und freundlich begrüßt Sie das Haus im Eingangsbereich.
Ein kleiner Seitenflur mit Garderobe führt zum komplett modernisierten Gäste-WC.
Über eine Marmortreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss.

Vor der Tür befindet sich eine weitere Terrasse und ein kleiner Vorgartenbereich.

Eingangsbereich

Gäste-WC

Wohnen

Essen

Kochen

Schlafen 1 und 2

Bad



Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Gäste-WC



Das Gäste-WC ist top modernisiert und in grau weiß beige gehalten.

Die LED Beleuchtung ist ein Design-Element dieses Raumes und ein echter Eyecatcher.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Wohnen
Essen
Kochen
Schlafen 1 und 2
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Wohnen



Der große Wohnbereich ist das Zentrum dieser Ebene. Hier sorgt ein geschmackvoller Kaminofen für wohlige Wärme im Winter und bietet eine echte Alternative zum Heizen mit Öl, da er an den Heizungskreislauf angeschlossen werden kann. Der Wohnbereich ist mit Parkett ausgelegt. Von hier aus erreichen Sie die Terrasse und den Garten.



Eingangsbereich
Gäste-WC
Wohnen
Essen
Kochen
Schlafen 1 und 2
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Essen



Der Essbereich ist offen zum Wohnraum und aus der Küche durch eine Tür zu erreichen.



Eingangsbereich
Gäste-WC
Wohnen
Essen
Kochen
Schlafen 1 und 2
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Kochen



Die Küche ist mit einem großen Fenster ausgestattet.
Die hier abgebildete Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Von der Küche aus erreichen Sie über eine Schiebetür den Kellerbereich.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Wohnen
Essen
Kochen
Schlafen 1 und 2
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Schlafen 1 und 2



Das größere der beiden Schlafzimmer bietet den Blick ins Grüne und den Zugang zur Terrasse. Das kleinere Zimmer kann auch hervorragend als Arbeitszimmer genutzt werden.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Wohnen
Essen
Kochen
Schlafen 1 und 2
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Bad



Das Bad ist in beige und weiß gehalten, hier bietet sich eine Modernisierung an.

Flur Galerie
Wohnen mit
Balkon
Kochen
Schlafen
Bad und WC

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss Flur Galerie



Über eine Marmortreppe erreichen Sie das Dachgeschoss des Hauses.
Ein großzügiger Flur und eine Galerie bieten viele Gestaltungsmöglichkeiten.
Auf dieser Ebene befindet sich noch ein Bodenraum mit Abstellfläche.
Über dieser Ebene steht zusätzlich ein Spitzboden zur Verfügung.

Flur Galerie

Wohnen mit
Balkon

Kochen

Schlafen

Bad und WC

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss Wohnen



Der Wohnraum dieser Ebene verfügt über einen Balkon, der ebenfalls den phantastischen Blick ins Grüne bietet.

Bei Nutzung als Einfamilienhaus wäre dieser Raum z.B. eines der drei Schlafzimmer dieser Ebene.

Flur Galerie
Wohnen mit
Balkon
Kochen
Schlafen
Bad und WC

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss Kochen



Die Küche ist komplett eingerichtet und auch diese Möbel sind im Kaufpreis enthalten.

Bei einer Nutzung als Einfamilienhaus würde sich dieser Raum auch als Schlaf- Arbeits- oder Gästezimmer eignen.

Flur Galerie
Wohnen mit
Balkon
Kochen
Schlafen
Bad und WC

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss Schlafen



Das Schlafzimmer ist angenehm bemessen und bietet ausreichend Platz – auch für einen großen Kleiderschrank.

Flur Galerie
Wohnen mit
Balkon
Kochen
Schlafen
Bad und WC



Die Wohnbereiche Dachgeschoss

Bad und WC



Das Bad dieser Ebene verfügt über eine großzügige Dusche. Das WC befindet sich in einem separaten Raum. In beiden Räumen ist ein Fenster selbstverständlich.



Lage

Daten
im Überblick

Unser Resumé

Grundrisse

Die Lage

In grüner Lage von 44265 Dortmund-Buchholz

In phantastischer Lage des Dortmunder Südens wohnen Sie hier im begehrten Ortsteil Buchholz in einer ruhigen Wohnstraße in Sackgassenlage. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr bringt Sie bis in die Dortmunder Innenstadt, die auch mit dem Auto in 15 Minuten zu erreichen ist. Auf die einschlägigen Autobahnen fahren Sie in 10 Minuten.

Die herrlich grüne Umgebung lädt zum Spaziergehen und Joggen ein.
Hier werden Sie sich wohlfühlen!



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse



Energiebedarfsausweis

gültig bis : 19.09.2033

Endenergiebedarf: 285,81 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: H

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten.

Baujahr im Energieausweis: 1962

Wesentlicher Energieträger: Öl / Holz

Daten im Überblick

Objektart:	Haus	Stellplatzart:	3 Garagen 2 Stellplätze im Freien
Objekttyp:	1-2 Generationenhaus	Stellplatzanzahl:	5
PLZ:	44265	Terrassen:	1
Ort:	Dortmund	Balkone:	1
Wohnfläche:	ca. 169 m ²	Grundstücksgröße:	ca. 1531 m ²
Nutzfläche:	ca. 150 m ²	Erbpachtgrundstück	Erbpachtzins: Erbpachtgeber:
Anzahl Wohnungen:	1-2		80,23 € / Monat Evangelische Kirche
Anzahl Zimmer:	EG: 4,00 + Küche DG: 2,00 + Küche	Baujahr:	1962
Anzahl Badezimmer:	2,00 + Gäste WC im EG * Separates WC im DG	Befuerung:	Öl, Kaminofen
Kaufpreis:	499.000,- EUR	Heizungsart:	Zentralheizung sowohl über Öl als auch über den Kaminofen
Provision:	3,57% Käufercourtage	Dist. Kindergarten (km)	2,00 km
		Dist. Grundschule (km)	2,70 km (Schulbus)

Auf dem Dach wurde eine Solarthermieanlage für die Warmwasserbereitung installiert.
Die Zentralheizung kann sowohl über Öl als auch über den Kaminofen betrieben werden.
Die Elektrik stammt überwiegend aus dem Baujahr.

Die städtischen Kosten für dieses Objekt betragen 1143 ,- € jährlich.

Unser Resumé

Leben wo andere Urlaub machen!

In einer ruhigen Sackgassenlage steht dieses Haus mit einem phantastischen Blick ins Grüne auf einem großzügigen Grundstück. Es kann als großes Einfamilienhaus, aber auch als 2-Generationenhaus bewohnt werden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein phantastischer Wohnraum mit Ausgang zur weitläufigen Terrasse mit herrlichem Blick ins Grüne. Weiterhin verfügt die Erdgeschossebene über ein Esszimmer, Küche und zwei Schlafzimmer, sowie ein Wannenbad und Gäste-WC.

Die Dachgeschossebene ist aufgeteilt in Küche, ein Wohnzimmer mit Balkon, ein Schlafzimmer, sowie Duschbad und separates WC. Das Haus ist komplett unterkellert. Das Grundstück ist ein Erbpachtgrundstück mit einem moderaten Erbpachtzins von 80,23 € im Monat. Erbpachtgeber ist die evangelische Kirche.

Der traumhaft große Garten bietet ausreichend Fläche auch für einen Nutzgarten. 3 Garagen runden das Bild ab. Machen Sie sich selbst eins bei einer ausführlichen Besichtigung!

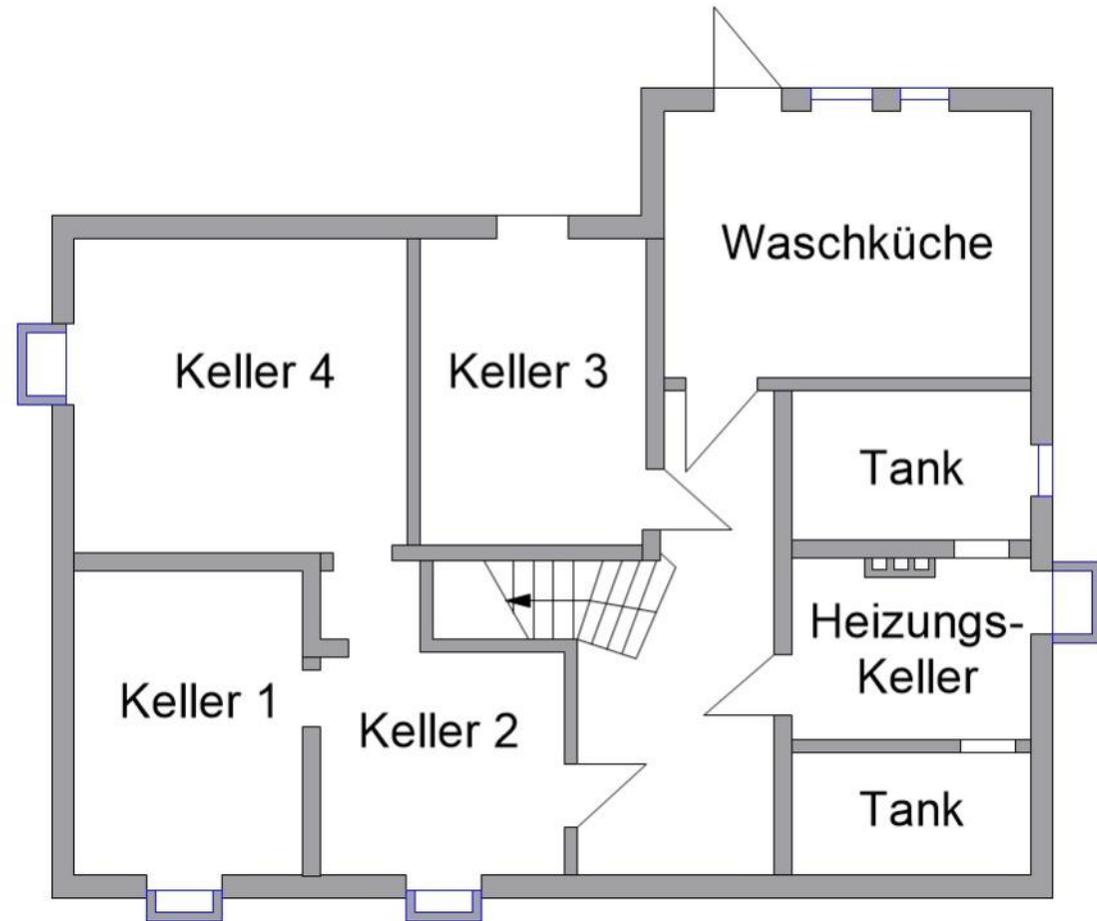
Der Kaufpreis: 499.000,- €

Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer eine Maklercourtage von 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Unsere Maklercourtage ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

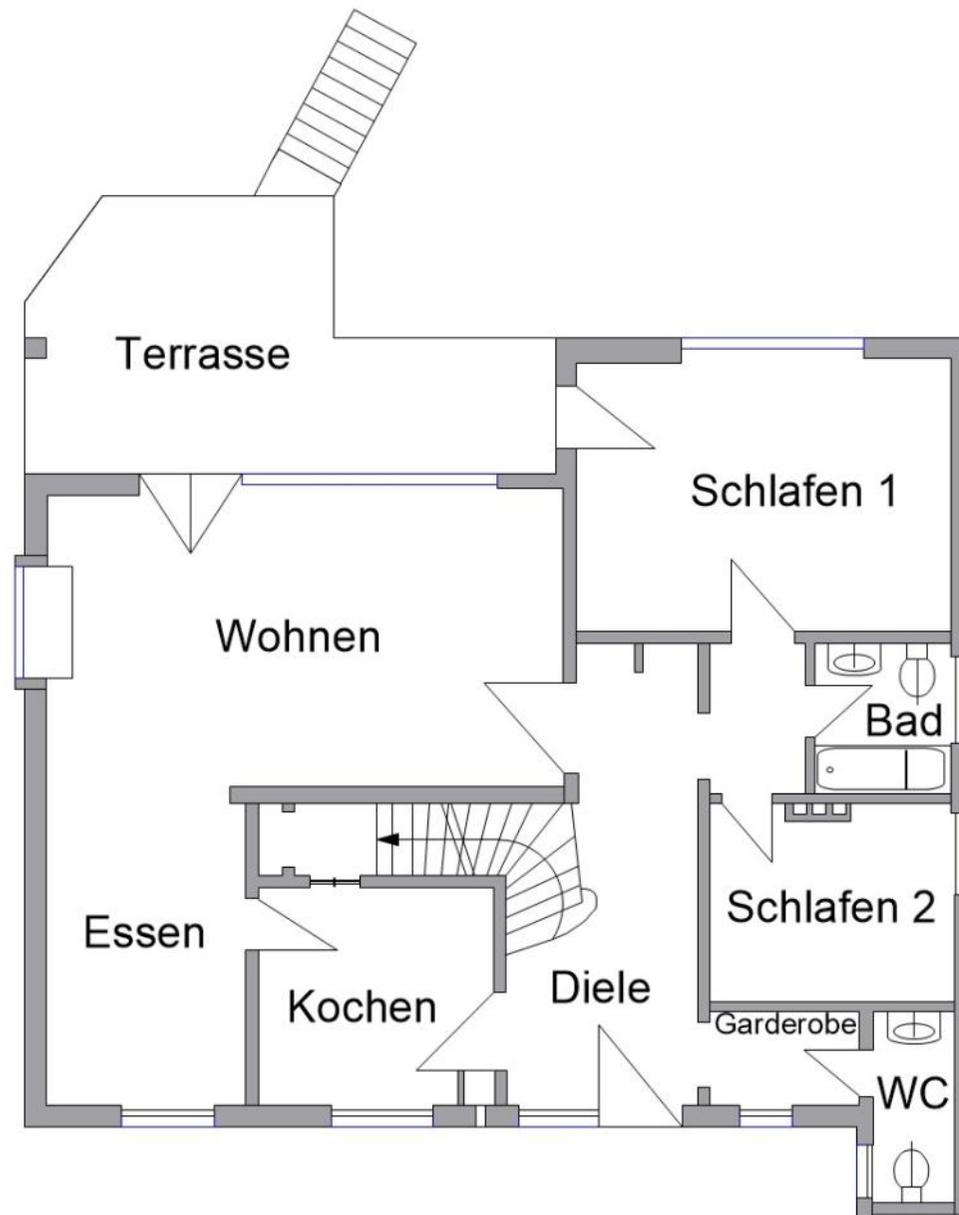
Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe unseres Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Grundriss Kellergeschoss

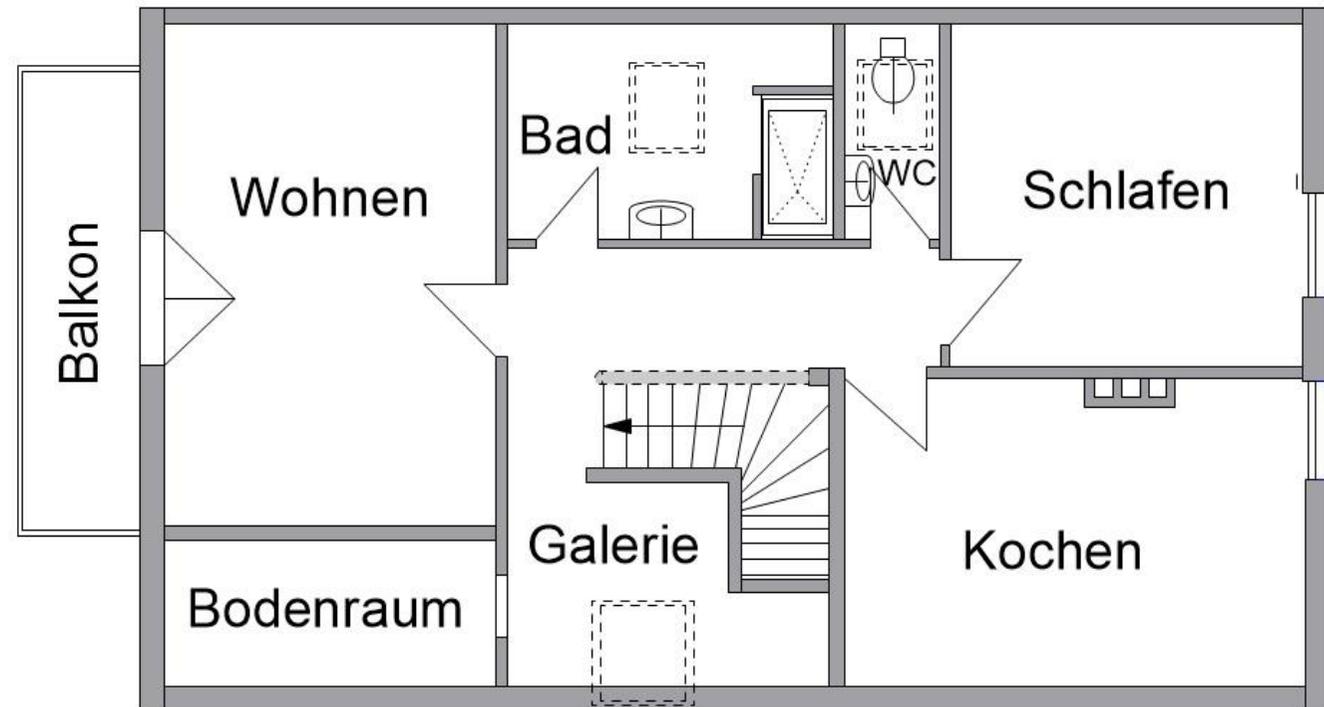


Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Über der Dachgeschossebene befindet sich ein Spitzboden.