



**BARTSCH  
IMMOBILIEN**

## Traumwohnung mit phantastischem Weitblick

In begehrter Lage  
des Dortmunder Südens



Exposé - 7013

Bartsch Immobilien  
Sölder Waldstraße 6  
44289 Dortmund

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

E-Mail: [info@immo-bartsch.de](mailto:info@immo-bartsch.de)  
[www.immo-bartsch.de](http://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 Erbaurechten - 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  
Garage  
Treppenhaus

## Traumwohnung mit phantastischem Weitblick Haus



Diese traumhafte Maisonettewohnung befindet sich in einem 1973 in architektonisch anspruchsvoller-Massivbauweise erbauten 3-Parteienhaus. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen im Dachgeschoss bzw. 1.Obergeschoss.

Diese Wohnung und eine weitere Wohnung sind über einen separaten Seiteneingang zu erreichen.

Zwei Gauben und eine traumhafte Loggia geben der Wohnung ihren sonnendurchfluteten Charakter.

Haus  
Garage  
Treppenhaus

## Traumwohnung mit phantastischem Weitblick Garage



Zur Wohnung gehört eine übergroße Garage, die mit einem Sektionaltor ausgestattet ist. In der Garage befindet sich sowohl ein Strom- als auch ein Wasseranschluss und eine Heizung. Die Garage ist zusätzlich durch eine Seitentür zum Hauseingang begehbar, so dass Sie „trockenen Fusses“ aus der Garage die Eingangstür erreichen können.

Vor der Garage befindet sich ein weiterer Stellplatz.



Haus  
Garage  
Treppenhaus

## Traumwohnung mit phantastischem Weitblick Treppenhaus



Das Treppenhaus ist hochwertig und für lange Haltbarkeit mit Marmortreppen ausgestattet.

Vor der Wohnungstür gibt es ausreichend Platz zur Ablage der Schuhe und weiterer Utensilien. Dieser Podest des Treppenhauses steht alleinig dieser Wohnung zur Verfügung.

Eingangsbereich

Gäste-WC

Wohnen

Loggia

Kochen & Essen

## Die Wohnbereiche der ersten Ebene

### Eingangsbereich



Hell und freundlich empfängt Sie die Wohnung im Eingangsbereich. Die Diele bietet ausreichend Raum für Ihre Garderobenmöblierung. Von hier aus erreichen Sie durch eine hochwertige Glastür den Wohnbereich, außerdem den Schlaftrakt, sowie das Gäste WC.

Ein kleiner Abstellraum hinter der Garderobe sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Eingangsbereich

Gäste-WC

Wohnen

Loggia

Kochen & Essen

## Die Wohnbereiche der ersten Ebene

### Gäste-WC



Das Gäste-WC ist mit hellen Bodenfliesen und marmorierten Wandfliesen ausgestattet.

Eingangsbereich  
Gäste-WC  
Wohnen  
Loggia  
Kochen & Essen

## Die Wohnbereiche der ersten Ebene Wohnen



Ein Traum von einem Raum!

Der Wohnraum mit seinen verschiedenen Bereichen ist mit ca.55 m<sup>2</sup> sehr großzügig bemessen. Mehrere Fenster sorgen für eine ganz besondere Belichtung des Raumes. Ein weiterer Essbereich wäre hier auch noch zu realisieren.

Von hier aus erreichen Sie die sonnige Loggia.



Eingangsbereich  
Gäste-WC  
Wohnen  
Loggia  
Kochen & Essen

## Die Wohnbereiche der ersten Ebene Wohnen



Die mit einer großen Gaube versehene Kaminecke bietet viel Licht und eine ganz besondere Gemütlichkeit.  
Ein moderner Kamin sorgt für wohlige Wärme an kalten Winterabenden.

Über eine Wendeltreppe erreichen Sie von hier aus die zweite Ebene der Wohnung.

Eingangsbereich  
Gäste-WC  
Wohnen  
**Loggia**  
Kochen & Essen

## Traumhafte Maisonettewohnung Loggia



**Die Loggia bietet einen atemberaubenden Fernblick!**

Sie ist großzügig bemessen für Ihre Möblierung inklusive Grill.  
Im Winter können Sie alle Möbel im seitlichen Abstellraum unterbringen.

Eingangsbereich  
Gäste-WC  
Wohnen  
Loggia  
Kochen & Essen

## Die Wohnbereiche der ersten Ebene

### Kochen & Essen



Die offene Architektur dieser Wohnung bietet eine große Wohnküche mit integriertem Essbereich.

Die sehr hochwertige Einbauküche ist selbstverständlich im Kaufpreis enthalten und u.a. mit einem Induktionsherd, Granitarbeitsplatten und einem Kühlschrank mit drei 0 Grad Zonen, sowie einem separaten Gefrierschrank ausgestattet.

## Schlafen 1

Bad

Schlafen 2

Duschbad

## Die Wohnbereiche der ersten Ebene

### Schlafen 1



Das Hauptschlafzimmer der Wohnung erreichen Sie über einen separaten Flur mit Einbauschränken. Auch im Schlafzimmer ist ein großer Einbauschränk über die gesamte Wandbreite eingebaut, ein zusätzlicher Telefonanschluss ist hier ebenfalls vorhanden. Die sonnige Loggia erreichen Sie ebenfalls von hier aus. Das direkt begehbbare Bad en suite bietet zusätzlichen Komfort.

Schlafen 1

Bad

Schlafen 2

Duschbad

## Die Wohnbereiche der ersten Ebene

### Bad



Das Bad ist großzügig bemessen mit zwei Waschbecken und einer separaten Toilette, sowie.....



Schlafen 1

Bad

Schlafen 2

Duschbad /

## Die Wohnbereiche der ersten Ebene

### Bad



..... einer Badewanne und separater Dusche.

Hier wird WELLNESS groß geschrieben!



Schlafen 1

Bad

Schlafen 2

Duschbad / HWR



## Die Wohnbereiche der ersten Ebene

### Schlafen 2



Über einen weiteren kleinen Flur- aus der Küche begehbar- erreichen Sie das zweite Schlafzimmer. Es kann auch hervorragend als Arbeits- Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden.

Direkt nebenan.....

Schlafen 1

Bad

Schlafen 2

Duschbad / HWR



## Die Wohnbereiche der ersten Ebene Duschbad / Hauswirtschaftsraum



...befindet sich ein weiteres Duschbad, welches in den Hauswirtschaftsraum der Wohnung integriert ist.



## Treppe

### Die Wohnbereiche Wendeltreppe

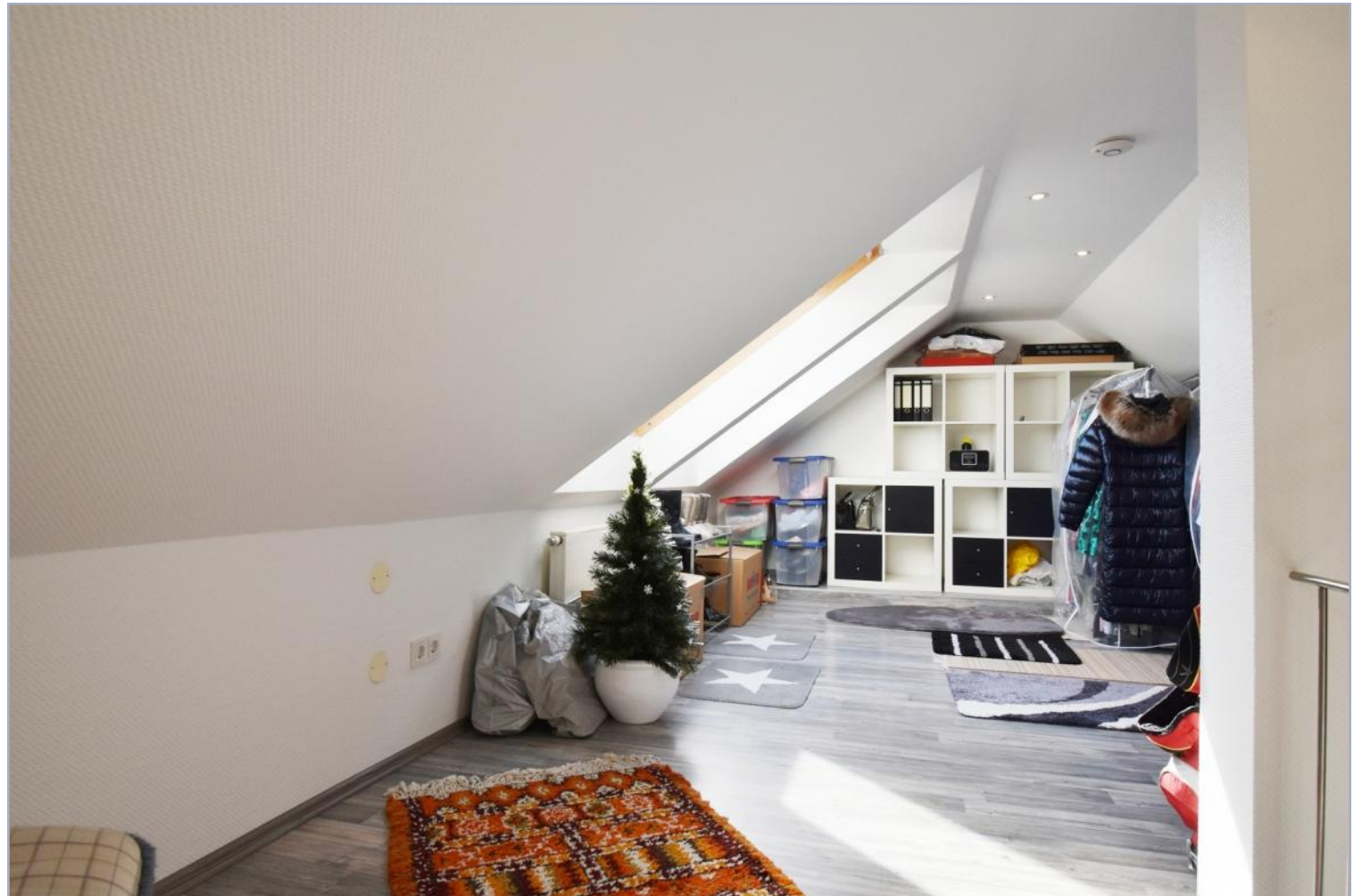


Eine raumsparende Wendeltreppe verbindet die beiden Ebenen miteinander.

Mit Ihrem geschmackvollen Design wird sie selbst zu einem integrativen wohnlichen Element.

Raum 1  
Raum 2

## Die Wohnbereiche der zweiten Ebene Raum 1



Auf der zweiten Ebene befinden sich zwei Räume.  
In diesem Raum befindet sich ein Telefonanschluss.

Raum 1

Raum 2

## Die Wohnbereiche der ersten Ebene

Raum 2



Der zweite Raum ist ebenfalls mit zwei großen Dachflächenfenstern mit Außenrollos ausgestattet.

## 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. 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 : 07.03.2032

Endenergieverbrauch: 147,88 kWh  
 (m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: E

Energieverbrauch für Warmwasser  
 enthalten.

Baujahr im Energieausweis: 1973

Wesentlicher Energieträger: Öl

## Daten im Überblick

Objektart:	Eigentumswohnung	Hausgeld:	512,- € / Monat
Objekttyp:	Maisonette	Stellplatzart:	Garage Stellplatz im Freien
PLZ:	44265	Stellplatzanzahl:	2
Ort:	Dortmund-Buchholz	Loggia:	1
Wohnfläche:	ca. 168 m <sup>2</sup>	Baujahr:	1973
Nutzfläche:	ca. 27 m <sup>2</sup> ( Garage)	Zustand:	Gepflegt und sehr gehoben
Anzahl Zimmer:	5,00	Befuerung:	Öl
Anzahl Badezimmer:	2,00 + Gäste - WC	Heizungsart:	Zentralheizung (Fußbodenheizung und Konvektoren)
Kaufpreis:	399.000,00 EUR	Verfügbar ab :	Nach Absprache
Provision:	3,57% Käufercourtage		

Die Fenster der Wohnung sind überwiegend mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet- auch die Dachflächenfenster der zweiten Ebene.

Zusätzlich zur Fußbodenheizung befinden sich Heizkörper in Wohnzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und Duschbad.

Die zweite Ebene der Wohnung wird ausschließlich über Heizkörper beheizt.

Die Wohnung bietet zahlreiche hochwertige Einbaumöbel und integrierte Deckenleuchten.

Die Grundsteuer beträgt 712,85 € im Jahr.

## Unser Resumé

Eine Traumwohnung mit herrlichem Fernblick !

Luxuriös und außergewöhnlich trifft die Beschreibung dieses besonderen Objektes am besten. Hier können Sie auf 168 m<sup>2</sup> Ihre ganz individuellen Wohnräume realisieren. Der ca. 55 m<sup>2</sup> große Wohnbereich schafft viele Möglichkeiten für eine ganz individuelle Möblierung. Auch die großzügig bemessene offene Wohnküche ist ein echtes Highlight. Mehrere Schlafräume, sowie zwei Bäder und ein Gäste- WC stehen Ihnen hier ebenfalls zur Verfügung.

Der Panoramablick von der Loggia bis in das Sauerland und das Bergische Land ist atemberaubend.

Eine übergroße Garage mit einem davor befindlichen Stellplatz rundet das Bild ab.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem vielseitigen Objekt bei einer ausführlichen Besichtigung!

**Der Kaufpreis: 399.000,-- €  
inklusive Garage und Stellplatz**

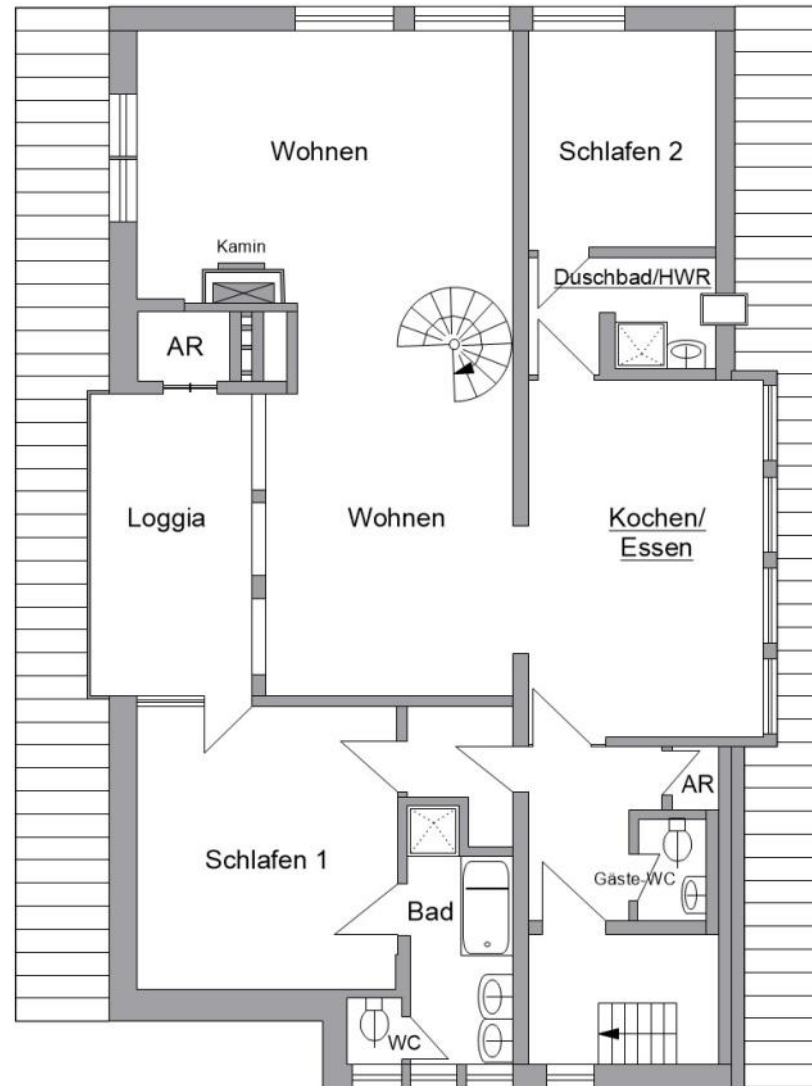
Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

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.

Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
Grundrisse

## Grundriss 1. Ebene



Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
Grundrisse

## Grundriss 2.Ebene

