



**BARTSCH  
IMMOBILIEN**

Eigentumswohnung  
Mit traumhafter 30 m<sup>2</sup>Dachterrasse  
und Ausbaupotenzial

In begehrter Lage  
des Dortmunder Südens



Exposé - 7023

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 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 Provisionssätze 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

Grundriss

Wohnung

Lage

Daten im  
Überblick

Unser Resumé

Option Anbau

## 3-Zimmer Wohnung mit Dachterrasse und Ausbaupotenzial Haus



Die traumhafte 84m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einem 1950 - 1954 in architektonisch anspruchsvoller Massivbauweise erbauten 3-Parteienhaus. 1953 wurde die Wohnung im 1.Obergeschoss bezogen, 1964 durch den Anbau des rechten Erkers erweitert. Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte 1. Obergeschoss des Hauses und hat eine herrliche 30m<sup>2</sup> Dachterrasse in Süd-Ostausrichtung.

**Optional:** Es wird aktuell eine Baugenehmigung erwirkt um die Wohnung über einen Anbau auf 117m<sup>2</sup> zu erweitern, wodurch eine große Wohnküche sowie zwei zusätzliche Zimmer entstehen würden. Bauplanung (Leistungsphase 4) und Statik sind bereits vorhanden.

Haus

Grundriss

Wohnung

Lage

Daten im  
Überblick

Unser Resumé

Option Anbau

## 3-Zimmer Wohnung mit Dachterrasse und Ausbaupotenzial Einfahrt und Garage



Zur Wohnung gehört eine eigene Garage mit separater Einfahrt, die Platz für einen weiteren Stellplatz bietet.

Haus

Grundriss

Wohnung

Lage

Daten im  
Überblick

Unser Resumé

Option Anbau

Der repräsentativer Eingang führt in ein hochwertig ausgebautes Treppenhaus mit gespachtelten Stirnwänden



Haus

Grundriss

Wohnung

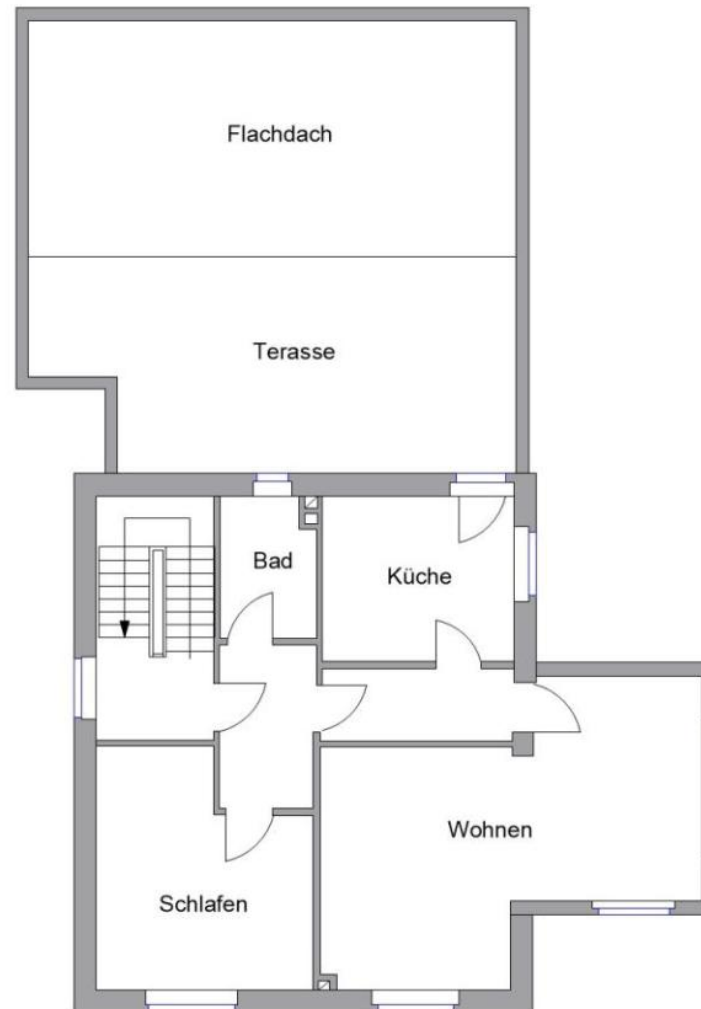
Lage

Daten im  
Überblick

Unser Resumé

Option Anbau

## Grundriss 1. Obergeschoss



Haus

Grundriss

Wohnung

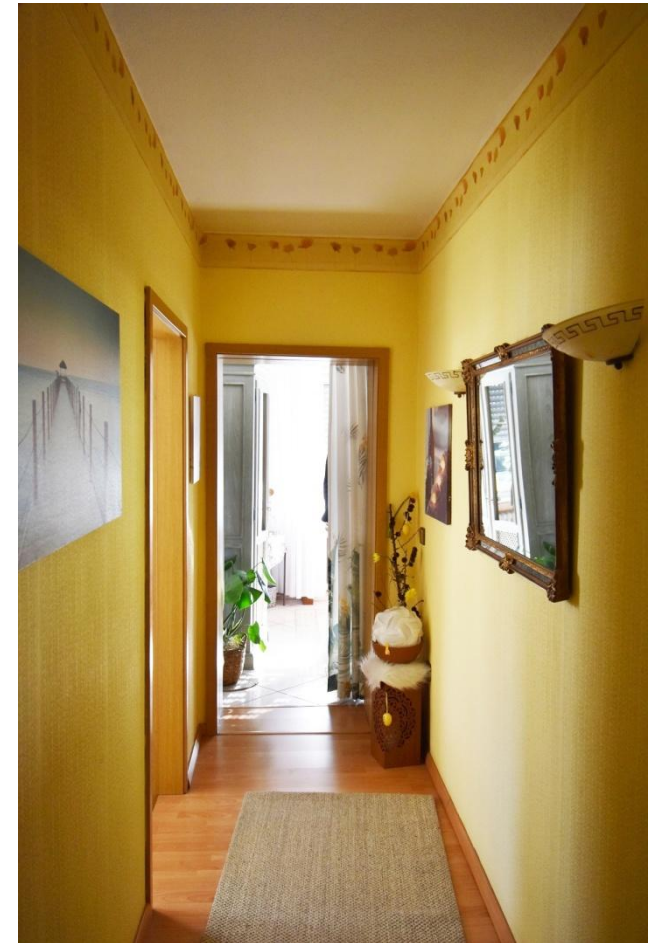
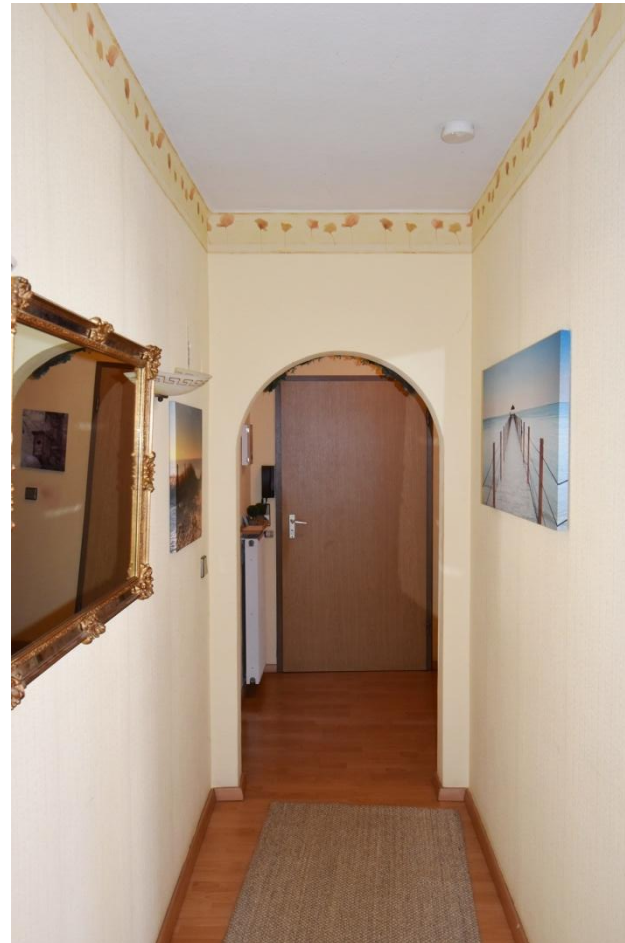
Lage

Daten im  
Überblick

Unser Resumé

Option Anbau

## Die Wohnbereiche Eingangsbereich



Hell und freundlich begrüßt Sie der Eingangsbereich der Wohnung im ersten Obergeschoss. Von hier aus erreichen Sie die Küche mit der herrlichen Dachterrasse, den Wohn-Essbereich, sowie Schlafzimmer und Badezimmer.

Im Jahr 1984 wurde die Wohnung saniert.

Haus

Grundriss

Wohnung

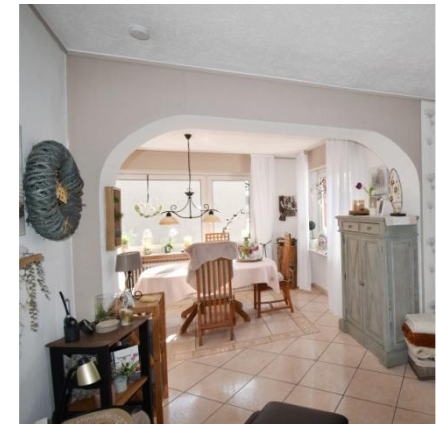
Lage

Daten im  
Überblick

Unser Resumé

Option Anbau

## Die Wohnbereiche Wohnen und Essen



Der Wohn-Essbereich dieser Wohnung überzeugt mit einer Größe von 29m<sup>2</sup>. Er erstreckt sich vom Haupthaus bis in den Anbau.

2 Zimmer wurden hier miteinander verbunden, können aber problemlos wieder getrennt werden. Der zweite Raum wäre dann wieder vom Flur zu erreichen.

Große Fenster sorgen für eine besondere Belichtung dieses Raumes.





Haus  
Grundriss  
Wohnung  
Lage  
Daten im  
Überblick  
Unser Resumé  
Option Anbau

## Die Wohnbereiche Schlafen



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

Haus

Grundriss

Wohnung

Lage

Daten im  
Überblick

Unser Resumé

Option Anbau

## Die Wohnbereiche Bad



Das Bad der Wohnung wurde im Jahr 2000 saniert.

Es ist mit hellen Fliesen und einem Fenster ausgestattet.



Haus

Grundriss

Wohnung

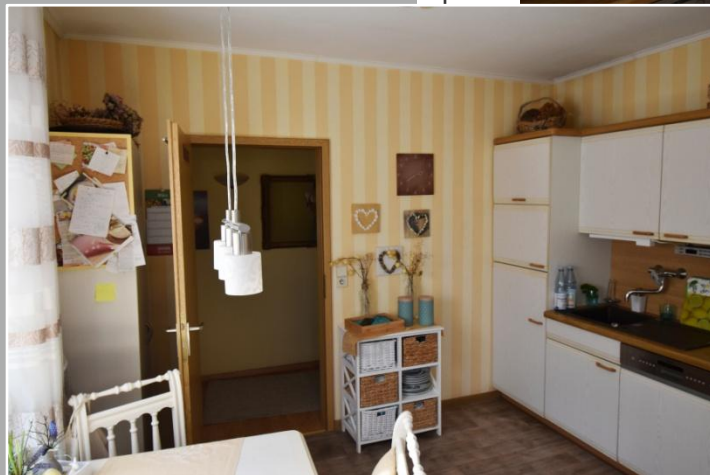
Lage

Daten im  
Überblick

Unser Resumé

Option Anbau

## Die Wohnbereiche Kochen



Die Küche dieser Wohnung ist großzügig bemessen und bietet Platz für einen weiteren Essplatz.

Ein Einbauschränk für zusätzlichen Stauraum ist hier ebenfalls vorhanden.

Von hier aus erreichen Sie die traumhafte Dachterrasse....

Haus

Grundriss

Wohnung

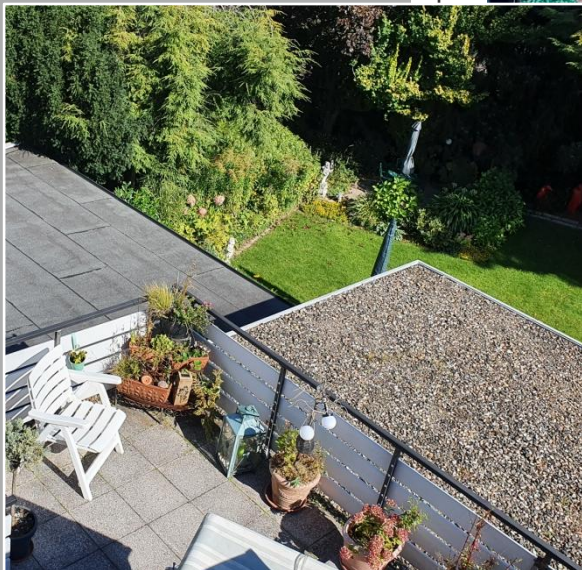
Lage

Daten im  
Überblick

Unser Resumé

Option Anbau

## Die Wohnbereiche Dachterasse



### **30 m<sup>2</sup> große Dachterasse!**

Hier haben Sie ausreichend Platz für eine großzügige Möblierung, Grill und Kübelpflanzen und können reichlich Sonne tanken.

Die Dachterasse wurde 2001 saniert mit neuen Bodenplatten inkl. Erneuerung der Dachbahnen und Bekiesung des Flachdaches, sowie der Anbringung eines Windschutzes.

Haus

Grundriss

Wohnung

Lage

Daten im  
Überblick

Unser Resumé

Option Anbau

## Die Wohnbereiche Dachterrasse



Von der Dachterrasse haben Sie einen herrlichen Blick ins Grüne und schauen auf den gepflegten Garten der EG-Wohnung sowie die umliegenden Bäume.

Bei Umsetzung des Anbaukonzeptes würde auf der heutigen Terrasse der Anbau mit ca. 33m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen und die Dachterrasse der Wohnung auf das heutige Kiesvordach verlagert.

Haus

Grundriss

Wohnung

Lage

Daten im  
Überblick

Unser Resumé

Option Anbau

## Nutzflächen Keller



Im Keller des Hauses steht ein eigener Abstellraum sowie eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung.

Alle Kellerräume sind mit einem Fenster ausgestattet.

Die Gaszähler und Therme der Wohnung befinden sich ebenfalls im Keller.



[Haus](#)[Grundriss](#)[Wohnung](#)[Lage](#)[Daten im  
Überblick](#)[Unser Resumé](#)[Option Anbau](#)

## Die Lage

### Gut angebunden in 44229 Dortmund-Lücklemberg

In Toplage des Dortmunder Südens wohnen Sie hier im begehrten Ortsteil Lücklemberg.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Der öffentliche Nahverkehr bringt Sie bis in die Dortmunder Innenstadt, die auch mit dem Auto in wenigen Minuten über die B54 zu erreichen ist.

Auf die einschlägigen Autobahnen fahren Sie in ca. 8 Minuten.

Viel Grün in der Umgebung lädt zum Spaziergehen und Joggen ein.



Haus

Grundriss

Wohnung

Lage

Daten im  
Überblick

Unser Resumé

Option Anbau

## Daten im Überblick

Objektart:	Eigentumswohnung
Nutzungsart:	Etagenwohnung im 1.OG
PLZ:	44229
Ort:	Dortmund - Lückleberg
Wohnfläche:	Ca.84 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	Ca. 20 m <sup>2</sup> (Keller und Garage)
Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	299.000,-- €
Provision:	3,57 % inkl. MwSt

Hausgeld:	277 ,-- €
Stellplätze:	2
Stellplatzart:	1x Garage 1x Außenstellplatz (Einfahrt)
Keller:	Waschküche Eigener Abstellraum
Dachterrasse:	1
Baujahr	1953/1963 Sanierung 1984
Zustand	Sehr gepflegt und gehoben
Heizungsart	Etagenheizung (Baujahr 2017)
Befuerung	Gas
Verfügbar ab:	Nach Absprache

Sanierung 1984: Altbau mit umlaufender Drainage, Isolierputz und Drainageplatten ausgestattet. Wärmedämmung der Giebelseite mit Schieferabdeckung. Wärmedämmung des Anbaus. Eingangsbereich mit Treppe und Hauseingang erneuert mit Gegensprechanlage. Sanierung der Wohnung im 1.OG.



### Energiebedarfsausweis

gültig bis: 30.03.2033

Endenergieverbrauch: 191,00  
kWh (m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: F

Energieverbrauch für  
Warmwasser enthalten.

Baujahr im Energieausweis: 1953

Wesentlicher Energieträger: Gas



[Haus](#)[Grundriss](#)[Wohnung](#)[Lage](#)[Daten im  
Überblick](#)[Unser Resumé](#)[Option Anbau](#)

## Unser Resumé

Eine traumhafte Wohnung in Bestlage zum Direkteinzug.

Hier können Sie auf 84 m<sup>2</sup> Ihre ganz individuellen Wohnräume in hochwertigem Ambiente realisieren. Die gut geschnittene 3 Zimmer Wohnung schafft viele Möglichkeiten für eine auf Ihre Bedürfnisse angepasste Möblierung. Die großzügige 30 m<sup>2</sup> Süd-Ost-Dachterrasse lädt zum Verweilen in der Sonne ein. Das Anbaukonzept schafft Optionalität für eine Erweiterung. Hier wohnen Sie im exklusiven Dortmunder Stadtteil Lückleberg mit bester Anbindung an lokale Geschäfte sowie die Dortmunder Innenstadt. Eine große Garage mit einem davor befindlichen Stellplatz rundet das Bild ab.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Objekt bei einer ausführlichen Besichtigung.  
Sprechen Sie uns an!

**Der Kaufpreis: 299.000,-- €  
inklusive der Garage**

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 Exposé an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Haus

Grundriss

Wohnung

Lage

Daten im  
Überblick

Unser Resumé

Option Anbau

## Option Anbau Renderings

Durch den Anbau entsteht auf der heutigen Dachterrasse ein großzügiges Zimmer mit großen Fensterfronten, das in Verbindung mit der heutigen Küche eine 44m<sup>2</sup> große Wohnküche kreiert.

Der heutige Wohn-Essbereich könnte dann in zwei weitere Schlaf/Kinder/Arbeitszimmer umgewidmet werden.

Insgesamt würde die Wohnung auf 117m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Zimmer erweitert.



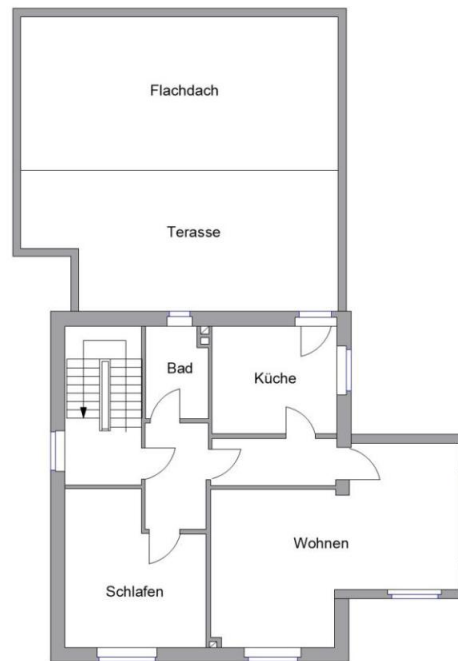
Eine Baugenehmigung für das Vorhaben liegt bei Verkauf vor und die Bauarbeiten sowie Statik sind vorgeplant.

Der Eigentümer ist bereit den heutigen Planungsstand zu bisherigen Gestehungskosten zu übergeben und bei der Realisierung des Vorhabens zu unterstützen.

Näheres kann Ihnen gerne im Rahmen einer Besichtigung erläutert werden.

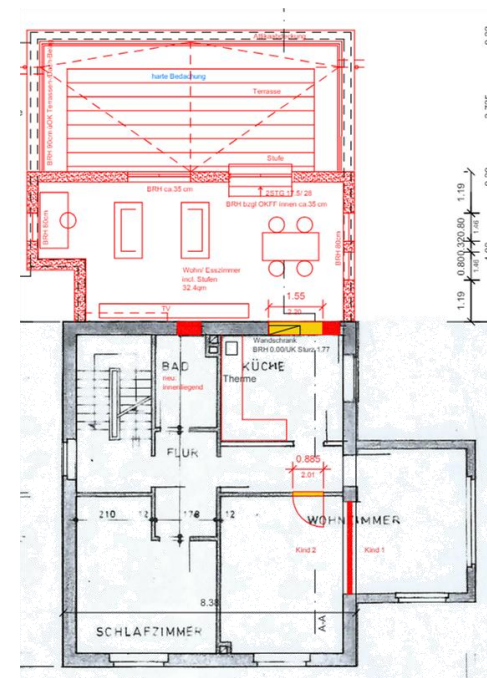
## Option Anbau Grundriss

### Grundriss Heute



**84m<sup>2</sup>**  
*Wohnfläche*

### Grundriss nach Anbau



**117m<sup>2</sup>**  
*Wohnfläche*