



**BARTSCH  
IMMOBILIEN**

Haus statt Wohnung im  
Dortmunder Süden:

Einfamilienhaus mit Urlaubsfeeling  
auf großem Grundstück

Mit Garage und Stellplätzen



Exposé - 6023

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 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

## Einfamilienhaus mit Urlaubsfeeling Haus



Dieses besondere Haus, als Hinterlandbebauung ausgeführt, bietet eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 1003 m<sup>2</sup> großen Südgrundstück. Umgeben von W blühender Vegetation, bietet dieses Zuhause eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Phantastisch ist auch der Fernblick bis ins bergische Land. Ideal für kleine Familien, Paare oder Einzelpersonen, die die Ruhe und Natur genießen möchten.

Zum Haus gehört eine Garage mit davor befindlichen Stellplätzen.

Grundstücksgröße ca. 1003m<sup>2</sup>

Haus  
Garten  
Terrasse

## Einfamilienhaus mit Urlaubsfeeling Garten



Der weitläufige Garten lädt zu Erholung und Freizeitaktivität  
ausreichend Platz für eine individuelle  
Gartengestaltung.  
Ein Sommerhäuschen als Gartenhaus steht Ihnen hier ebenfalls zu



Haus  
Garten  
Terrasse

## Einfamilienhaus mit Urlaubsfeeling Terrasse



Ein Highlight dieses Hauses ist sicherlich die große Terrasse mit herrlichem Blick ins Grüne.

Im Sommer wird hier Wohnen im Freien groß geschrieben.

Wohnen  
Essdiele  
Kochen  
Bad  
Schlafen 1 und 2

## Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

### Wohnen



Der weitläufige Wohnraum mit Panoramasscheibe zum Garten bietet ausreichend Platz für Ihre individuelle Einrichtung.  
Ein Ofen sorgt für behagliche Wärme im Winter.

Wohnen  
Essdiele  
Kochen  
Bad  
Schlafen 1 und 2

## Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

### Essdiele



Die Essdiele bietet ebenfalls mit einer großen Fenstertür den Blick in den herrlichen Garten.

Die Doppeltür kann im Sommer komplett geöffnet werden.

Wohnen  
Essdiele  
Kochen  
Bad  
Schlafen 1 und 2

## Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

### Kochen



Diese gemütliche und funktionale Küche überzeugt durch ihre durchdachte Gestaltung und ihre platzsparende Ausstattung. Sie bietet alles, was man für eine moderne und praktische Nutzung benötigt. Die Küchenmöbel können bei Bedarf gern übernommen werden.

Wohnen  
Essdiele  
Kochen  
Bad  
Schlafen 1 und 2

## Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

### Bad



Das Duschbad ist modern und neutral mit hellen Marmorfliesen ausgestattet.

Es wurde 1998 komplett erneuert.



Wohnen

Essdiele

Kochen

Bad

Schlafen 1 und 2

## Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

### Schlafen 1 und 2



Zwei Schlafzimmer stehen Ihnen hier zur Verfügung, die natürlich auch ganz hervorragend als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
Grundrisse



## Energiebedarfsausweis

gültig bis : 17.11.2034

Endenergiebedarf: 370,9 kWh(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: H

Energieverbrauch für Warmwasser  
enthalten.

Baujahr im Energieausweis: 1958

Wesentlicher Energieträger: Öl

## Daten im Überblick

Objektart:	Haus	Stellplatzart:	1 Garage 2 Stellplätze im Freien
Objekttyp:	Einfamilienhaus freistehend	Stellplatzanzahl:	3
PLZ:	44265	Terrassen:	1
Ort:	Dortmund	Grundstücksgröße:	ca. 1003 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	80 m <sup>2</sup>	Baujahr:	1958 1997 / 1998 teilsaniert.
Nutzfläche:	ca. 40 m <sup>2</sup>	Befuerung:	Öl
Anzahl Zimmer:	3	Heizungsart:	Zentralheizung
Anzahl Badezimmer:	1,00	Zustand:	Teilsanierungsbedürftig
Kaufpreis:	349.000,- EUR		
Provision:	3,57% Käufercourtage		

Der Zustand des Hauses ist baujahrestypisch. Es handelt sich um einen Bungalow mit einem Flachdach. Die Heizung stammt aus dem Jahr 2004. Die Fenster sind doppelt verglast und wurden in den Jahren 1993-2003 erneuert. Das Bad wurde 1998 saniert, die Elektrik des Hauses teilweise. Das Haus ist teilunterkellert. Es gibt einen Außenzugang in den Keller. Die im Exposé abgebildeten Möbel können bei Bedarf gern übernommen werden.

Lage

Daten  
im Überblick

Unser Resumé

Grundrisse

## Die Lage

### Mit Fernblick in 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!



## Unser Resumé

Dieses charmante, kleine Haus auf einem großzügigen Grundstück bietet eine ideale Alternative zur klassischen Wohnung. Inmitten der Natur und doch nicht weit entfernt von der urbanen Infrastruktur, erleben Sie hier die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und modernem Leben. Das Haus vereint Nachhaltigkeit, Komfort und Individualität - ein Rückzugsort für all diejenigen, die bewusst und naturnah leben

möchten. Das Haus im Bungalowstil verfügt über drei Räume zum Wohlfühlen, sowie eine Küche und ein Duschbad auf einer Ebene.

Das Grundstück in südlicher Ausrichtung umfasst ca. 1.003 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und einen phantastischen Fernblick. Es eignet sich sowohl für Gartenfreunde, die ihr eigenes Gemüse und Obst anbauen möchten, als auch für Natur- und

Tierliebhaber, die einen Raum für Erholung und Kreativität suchen. Der Garten ist naturnah gestaltet und bietet Platz für einen kleinen Kräutergarten, einen Rasen, Obstbäume und eine sehr großzügige Terrasse. Eine Garage und zwei Stellplätze im Freien gehören ebenfalls zu diesem Haus.

Sprechen Sie uns an für eine ausführliche Besichtigung!

**Der Kaufpreis: 349.000,- €  
inklusive Grundstück und Garage**

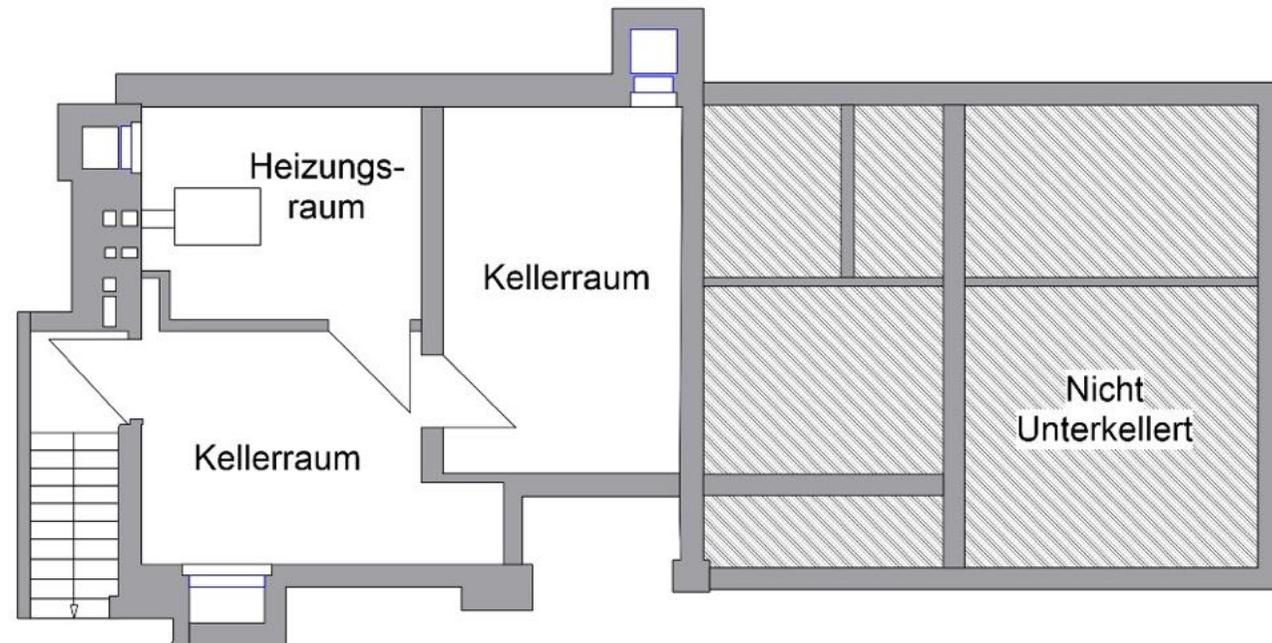
Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

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 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 Kellergeschoss



## Grundriss Erdgeschoss

