



**BARTSCH  
IMMOBILIEN**

## Haus im Haus

Große Bungalow-Wohnung  
in offener Architektur

Mit Loftcharakter



Exposé - 7026

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.

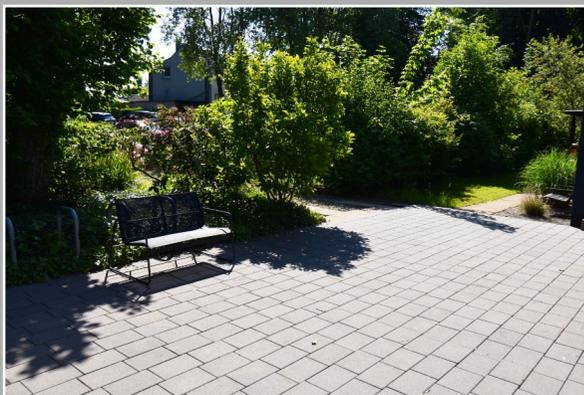
Unsere Geschäftsbedingungen und die Provisionssätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

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

Haus  
Eingang  
Garten  
Terrasse  
Stellplätze

## Haus im Haus Haus



Bei diesem Objekt handelt es sich ursprünglich um ein Gemeindehaus welches im Jahr 2013 umgewandelt und saniert wurde. Entstanden sind drei Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe. Die größte und schönste Wohnung des Hauses wird hier angeboten und bietet eine echte Alternative zum klassischen Einfamilienhausbungalow. Mit ca.223 qm Wohnfläche bestehend aus einem fast 100 qm großen Loftraum mit offener Küche, 3 Schlafzimmern und zwei Bädern bietet sie absoluten Komfort für jedes Alter. Das Grundstück befindet sich im Erbbaurecht. Es wird nicht gekauft, sondern gegen Zahlung eines monatlichen Erbbauzinses genutzt. Der Vorteil: ein vergleichsweise niedriger Kaufpreis und Zugang zu attraktiven Wohnlagen.

Haus

Eingang

Garten

Terrasse

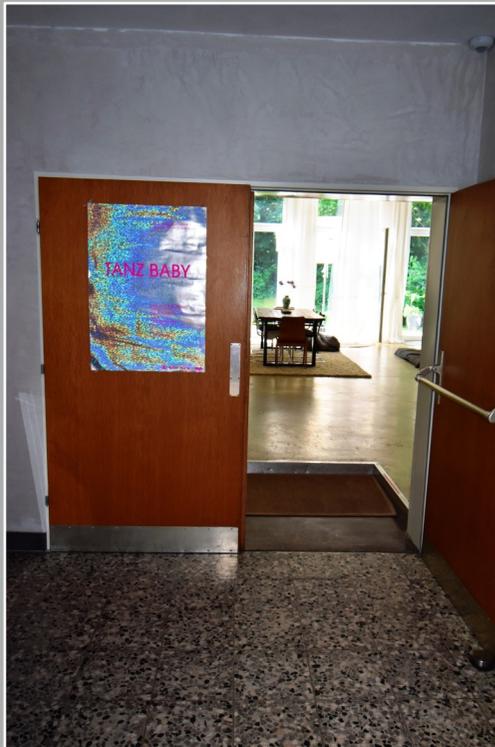
Stellplätze

## Haus im Haus Haupteingangsbereich



Der große Haupteingang bietet den Zugang zu dieser und einer weiteren Wohnung.

Die Alternative für diese Wohnung zeigt sich in Form eines.....



Haus

Eingang

Garten

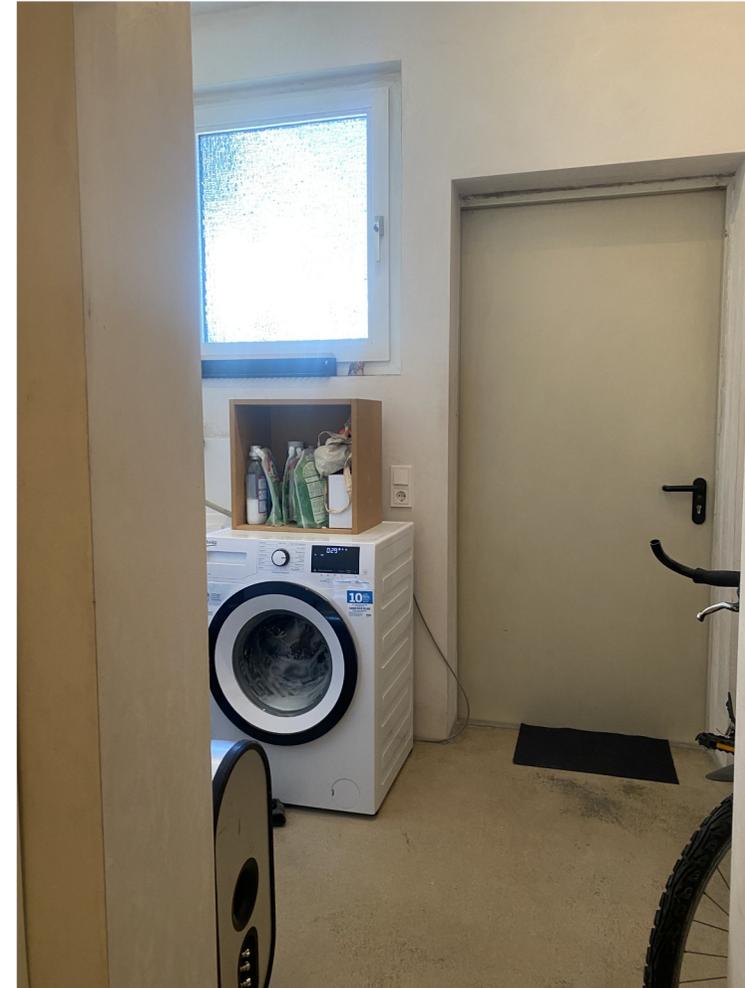
Terrasse

Stellplätze



## Haus im Haus

### 2. Eingang



...eigenen Einganges an der Seite des Hauses.

Hier können Sie bequem durch den Hauswirtschaftsraum die Wohnung direkt betreten.

Neben dem Hauswirtschaftsraum verfügt die Wohnung über einen weiteren Abstellraum.

Haus  
Eingang  
Garten  
Terrasse  
Stellplätze

## Haus im Haus Garten



Der Garten ist ein absoluter Traum!

Der weitläufige Garten ist direkt am Schlosspark Bodelschwingh gelegen, lädt zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein und bietet ausreichend Platz für Ihre individuelle Gartengestaltung. Die gemütliche Feuerstelle ist ein herrlicher Rückzugsort mitten im Grünen.



Haus  
Eingang  
Garten  
Terrasse  
Stellplätze

## Haus im Haus Terrasse



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

Sie lädt zum Relaxen und zum Grillen mit Freunden und Familie ein.

Hier wäre auch der Anbau eines Wintergartens realisierbar.

Haus  
Eingang  
Garten  
Terrasse  
Stellplätze

## Haus im Haus Stellplätze



Zwei Stellplätze stehen Ihnen hier für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung.

Lofraum  
Flur, Ankleide  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Hauptbad

## Die Wohnbereiche

Wohnen Essen Kochen



Ein Traum von einem Raum!

Die architektonisch anspruchsvolle Grundrissgestaltung bildet den offenen Wohn -Ess- und Kochbereich mit fließenden Übergängen. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Helligkeit und bieten den Blick ins Grüne. Von hier aus erreichen Sie die große Terrasse und den Garten.

Die Bereiche im einzelnen: .....

Lofraum  
Flur, Ankleide  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Hauptbad

## Die Wohnbereiche

### Essen



..... Der Essbereich ist großzügig gestaltet und bietet Platz für eine lange Tafel, gern auch bis auf die Terrasse hinaus .....

Loftraum  
Flur, Ankleide  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Hauptbad

## Die Wohnbereiche Wohnen



... Der hochwertige Betonboden gibt dem gesamten Raum einen Loftcharakter mit gemütlichen Elementen im Wohnbereich bis hin zum Ofen, der im Winter für wohlige Wärme sorgt.

Lofraum  
Flur, Ankleide  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Hauptbad

## Die Wohnbereiche Kochen



... Die Küche mit Kochinsel ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung.

Die Küchenmöbel sind extra für diese Wohnform designed worden und selbstverständlich im Kaufpreis enthalten.



Lofraum

Flur, Ankleide

Schlafen 1

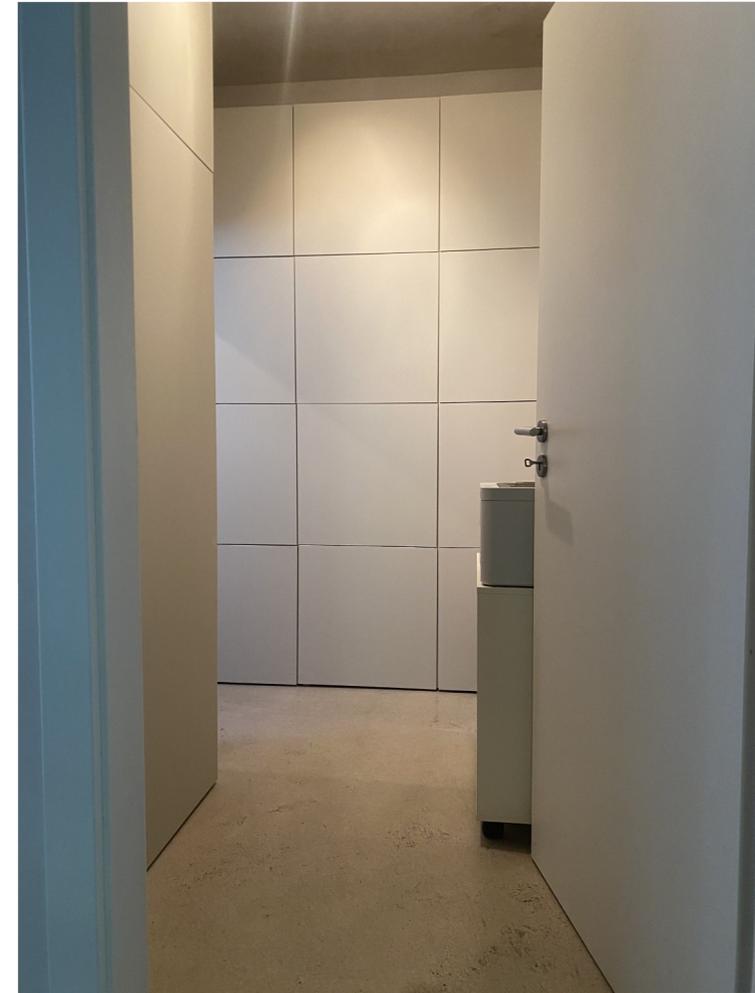
Schlafen 2

Hauptbad



## Die Wohnbereiche

Flur Schlaftrakt Ankleide



Vom Lofraum der Wohnung gelangt man in den Schlaftrakt. Dieser ist mit großen Regalen für viel Stauraum ausgestattet.

Der Flur endet im Ankleideraum. Die Flurregale, sowie die Schränke im Ankleideraum sind im kaufpreis enthalten.

Zwei der drei Schlafzimmer sind von diesem Flur aus erreichbar.

Lofraum  
Flur, Ankleide  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Hauptbad

## Die Wohnbereiche Schlafen 1



Die Wohnung verfügt insgesamt über 3 Schlafzimmer, die alle mit großen Fenstern ausgestattet sind.

Jedes der Zimmer kann selbstverständlich auch hervorragend als ...

Lofraum  
Flur, Ankleide  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Hauptbad

## Die Wohnbereiche Schlafen 2



... Arbeits-, Kinder- oder zweites Gästezimmer genutzt werden.

Lofraum  
Flur, Ankleide  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Hauptbad



## Die Wohnbereiche Hauptbad



Direkt gegenüber der Schlafzimmer befindet sich das lichtdurchflutete  
Designerbad mit großer Badewanne und Regenwasserdusche.

## Gästetrakt



## Die Wohnbereiche Gästebad Schlafen 3



Ausgestattet mit einem Extraflur und abtrennbar zum restlichen Wohnbereich befindet sich der Gästetrakt mit dem dritten Schlafzimmer und einem weiteren Duschbad. Der Raum hat eine Größe von ca. 20 qm und ist mit einer Infrarotsauna aus 2023 ausgestattet.

Momentan wird er als großer Abstellraum genutzt.



Lage

Daten  
im Überblick

Unser Resumé

Grundrisse

## Die Lage

### Im Grünen von 44357 Dortmund-Bodelschwingh

In ruhiger und naturnaher Umgebung, in einer kleinen Anliegerstraße direkt am Schlosspark Bodelschwingh gelegen - perfekt für alle, die Ruhe suchen und dennoch nicht auf eine gute Anbindung verzichten möchten.

Spazierwege, Felder und Wälder befinden sich direkt in der Nähe, ebenso wie die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel. Kindergarten und Grundschule sind ca. 150 bzw. 450 m entfernt. Auf die einschlägigen Autobahnen fahren Sie in wenigen Minuten, die Dortmunder Innenstadt ist mit dem Auto in ca. 16 Minuten erreicht.

Hier werden Sie sich wohlfühlen!



Lage  
 Daten  
 im Überblick  
 Unser Resumé  
 Grundrisse



### Energiebedarfsausweis

gültig bis : 15.10.2027

Endenergiebedarf: 132,8 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: E

Energieverbrauch für Warmwasser  
 enthalten.

Baujahr im Energieausweis: 1968

Wesentlicher Energieträger: Gas

## Daten im Überblick

Objektart:	Eigentumswohnung	Hausgeld:	450 € / Monat
Objekttyp:	Bungalow-Wohnung mit Loftcharakter	Stellplatzart:	Außenstellplätze
PLZ:	44357	Stellplatzanzahl:	2
Ort:	Dortmund-Bodelschwingh	Terrasse:	1
Wohnfläche:	ca. 223 qm	Baujahr:	1968, 2013 umgenutzt und teilsaniert
Davon Terrassenanteil:	ca.20 qm	Zustand:	Gepflegt und sehr gehoben
Anzahl Zimmer:	4,00	Heizung:	Gas Brennwert aus 2016
Anzahl Badezimmer:	2,00	Heizungsart:	Fußbodenheizung
Kaufpreis:	449.200 EUR	Entfernung Kindergarten:	ca.0,15 km
Provision:	3,57% Käufercourtage	Entfernung Grundschule:	ca.0,45 km
Erbbaurecht:	Ja	Verfügbar ab :	Nach Absprache
Erbbauzins monatlich:	220 €		

Das Haus wurde 2013 teilsaniert.

Die Fußbodenheizung wurde in diesem Jahr neu installiert und die Elektrik der gesamten Wohnung erneuert.

Die Fenster der Wohnung (aus 1982) sind doppelt, die Terrassentüren im Loftraum dreifach verglast.

## Unser Resumé

Diese außergewöhnliche Bungalow-Wohnung mit einem offen gestalteten Grundriss vereint modernes Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, eine offene Architektur und ein harmonischer Übergang von Innen- zu Außenbereich machen dieses Objekt zu einem architektonischen Highlight mit viel Privatsphäre. Dank Erbbaurecht profitieren Sie zudem von attraktiven Einstiegsbedingungen. Die Wohnung ist mit Ihrer Größe von ca. 223 qm eine echte Alternative zum klassischen Einfamilienhausbungalow. Sie ist geeignet für Familien, Paare oder Singles jeden Alters mit Sinn für Design und Natur.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem ganz besonderen Objekt bei einer ausführlichen Besichtigung.

**Der Kaufpreis: 449.200,-- €**

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  
Grundriss

# Grundriss

