



**BARTSCH
IMMOBILIEN**

Zweifamilienhaus als
Doppelhaushälften
auf großem Grundstück
In Traumlage des Dortmunder Südens
mit Weitblick

ca.400 qm Baugrundstück inklusive



Exposé - 6026

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
Garagen
Parkplätze
Garten
Baulandanteil

Mit Weitblick Haus



Zum Verkauf steht ein attraktives Zweifamilienhaus in Form von zwei großzügigen Doppelhaushälften auf einem ca. 2847 m² großen Grundstück. Die Immobilie wurde 1980 auf einem Kellerfundament aus 1966 wieder aufgebaut und im Jahr 2000 erweitert. Sie eignet sich ideal für zwei Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination aus Wohnen und Vermietung oder Wohnen und Arbeiten.

Jede Haushälfte bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 164 qm (Haus a) und ca. 132 qm (Haus b) Wohnfläche.

Haus
Garagen
Parkplätze
Garten
Baulandanteil

Mit Weitblick Garagen und Parkplätze



Zum Haus gehören 2 Garagen, ein großer Carport und 6 weitere Stellplätze.

Die Zufahrt erfolgt durch eine elektrische Toranlage.

Haus
Garagen
Parkplätze
Garten
Baulandanteil

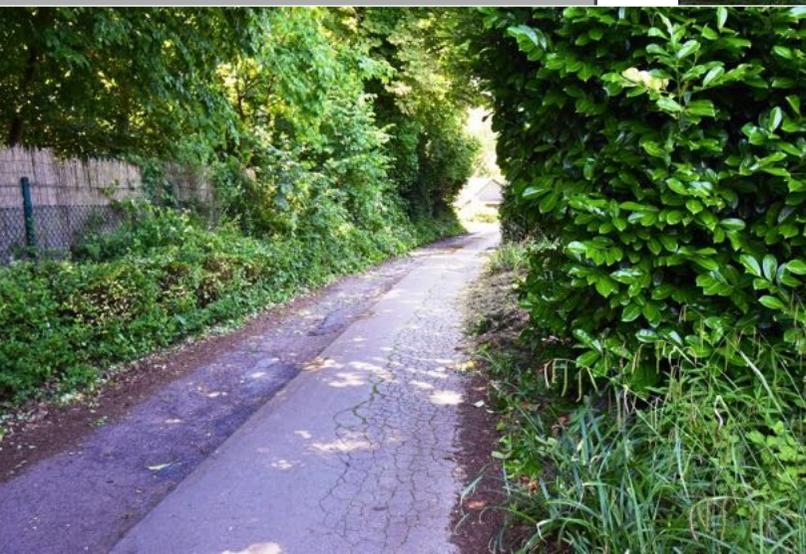
Mit Weitblick Garten



Der weitläufige und pflegeleicht angelegte Garten lädt zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gartengestaltung. Mehrere Terrassen, ein Pool, sowie ein Gartenhaus stehen Ihnen hier zur Verfügung und bieten den ganzen Tag lang Sonnengenuss.

Haus
Garagen
Parkplätze
Garten
Baulandanteil

Mit Weitblick Garten Baugrundstück



Willkommen bei einer seltenen Gelegenheit: Dieses großzügige und sonnige Grundstück mit gepflegtem Garten bietet nicht nur Erholung im Grünen, sondern auch eine hervorragende Bebauungsmöglichkeit.

Auf einer Fläche von ca.400 qm im unteren Teil des Gesamtgrundstückes kann zusätzlich gebaut werden (baurechtlich wie Nachbarbebauung).Die genaue Beschaffenheit des Baukörpers sollte mit dem Bauamt abgestimmt und eine Bauvoranfrage gestellt werden. Die zu diesem Teil des Grundstückes führende Privatstraße ist ebenfalls Eigentum.

Flur

Wohnen & Essen

Kochen

Essen

Schlafen

Bad



Die Wohnbereiche im Erdgeschoss Haus a Eingangsbereich



Herzlich Willkommen im Erdgeschoss!
Der Eingangsflur bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobenmöblierung.

→ Von hier aus erreichen Sie alle Räume des Erdgeschosses, sowie den Kellerbereich.

Flur

Wohnen & Essen

Kochen

Essen

Schlafen

Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Wohnen & Essen



Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das stilvolle Zentrum des Hauses und lädt zum Wohlfühlen, Entspannen und Zusammensein ein.

Durch große Fensterfronten wird der Raum mit natürlichem Licht durchflutet und eröffnet einen herrlichen Blick über die Terrasse in den Garten.

Haus
Garten
Terrasse

Mit Weitblick Terrasse



Ein Highlight dieses Hauses ist sicherlich die Terrasse direkt am Haus mit herrlichem Blick in den traumhaften Garten und dem überdachten Teil mit Grillkamin.

Im Sommer wird hier Wohnen im Freien groß geschrieben.

Flur

Wohnen

Kochen

Essen

Schlafen

Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss Haus a Kochen



Die Küche bietet zusätzlich eine kleine Frühstücksterrasse mit Weitblick.



Flur
Wohnen
Kochen
Essen
Schlafen
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss Haus a Gäste-WC



Das Gäste-WC wurde 2024 saniert. Es ist in modernem grau-weiß gehalten.

Ebenso wurde in diesem Jahr die Elektrik und die Fenster erneuert.



Flur

Weitblick

Schlafen 1

Schlafen 2 & 3

Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss Haus a Flur



Eine Holztreppe führt in das Dachgeschoss des Hauses mit 3 Schlafräumen und dem großen Bad.

Ein Einbauschränk schafft hier zusätzlichen Stauraum.

Flur

Weitblick

Schlafen 1

Schlafen 2 & 3

Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss Haus a Weitblick



Auch aus allen Räumen des Dachgeschosses genießen Sie einen phantastischen Weitblick!

Flur
Weitblick
Schlafen 1
Schlafen 2 & 3
Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss Haus a Schlafen 1



Das größte der drei Schlafzimmer ist mit ca.20 qm angenehm bemessen.
Alle drei Zimmer bieten den herrlichen Fernblick und können selbstverständlich auch
.....

Flur
Weitblick
Schlafen 1
Schlafen 2 & 3
Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss Haus a Schlafen 2 & 3



.....hervorragend als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden.
Die beiden kleineren Zimmer verfügen über Gauben mit mehreren Fenstern und haben keine Schrägen.

Flur
Weitblick
Schlafen 1
Schlafen 2 & 3
Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss Haus a Bad



Ein Traum ist das Wellnessbad mit großer Badewanne und separater Regendusche.

Hier relaxen Sie mit dem direkten Blick in die Natur.

Flur
Essen
Wohnen
Terrassen
Arbeiten
Kochen
Gäste-WC
Duschbad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss Haus b Eingangsbereich Flur



Herzlich Willkommen im Haus b!

Der Eingangsbereich spiegelt den wohnlichen Charakter des Hauses wider und schafft vom ersten Moment an ein angenehmes Raumgefühl.

Hier beginnt Ihr Zuhause - offen, einladend und wertig gestaltet.



Flur
Essen
Wohnen
Terrassen
Arbeiten
Kochen
Gäste-WC
Duschbad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss Haus b Essen



Dank der großzügigen Raumaufteilung bietet der Essbereich genügend Platz für einen großen Esstisch und ist idealer Treffpunkt im Alltag wie zu besonderen Anlässen.

Von hier aus erreichen Sie direkt die große Außenterrasse.

Flur
Essen
Wohnen
Terrassen
Arbeiten
Kochen
Gäste-WC
Duschbad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss Haus b Wohnen



Der großzügige Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten vereint modernes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität. Großflächige Verglasungen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, offene Atmosphäre.

Der Wintergarten erweitert den Wohnraum elegant und bietet zu jeder Jahreszeit einen besonderen Rückzugsort mit direktem Blick ins Grüne.

Flur
Essen
Wohnen
Terrassen
Arbeiten
Kochen
Gäste-WC
Duschbad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss Haus b Terrassen



Dieses Haus überzeugt nicht nur durch seinen großzügigen Innenraum, sondern auch durch eine außergewöhnlich vielseitige Außenfläche: Gleich mehrere Terrassen laden zum Entspannen, Genießen und Leben im Freien ein - je nach Tageszeit und Stimmung.

Hier findet jeder seinen Lieblingsort im Freien. Die Terrassen sind harmonisch in die Gartenanlage integriert und bieten direkten Zugang aus Wohn- oder Essbereich.



Flur
Essen
Wohnen
Terrassen
Arbeiten
Kochen
Gäste-WC
Duschbad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss Haus b

Arbeiten



Dieses kleine, aber funktional gestaltete Arbeitszimmer bietet den idealen Raum für konzentriertes Arbeiten, Homeoffice oder auch als Lese- oder Kreativzimmer. Dank cleverer Raumaufteilung und guter Belichtung lässt sich hier auch auf wenigen Quadratmetern ein angenehmes Arbeitsumfeld schaffen. Das Zimmer liegt ruhig im Haus und eignet sich perfekt für alle, die Wert auf einen separaten Arbeitsplatz legen - sei es für berufliche Aufgaben, Verwaltung oder kreative Projekte.

Flur
Essen
Wohnen
Terrassen
Arbeiten
Kochen
Gäste-WC
Duschbad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss Haus b Kochen

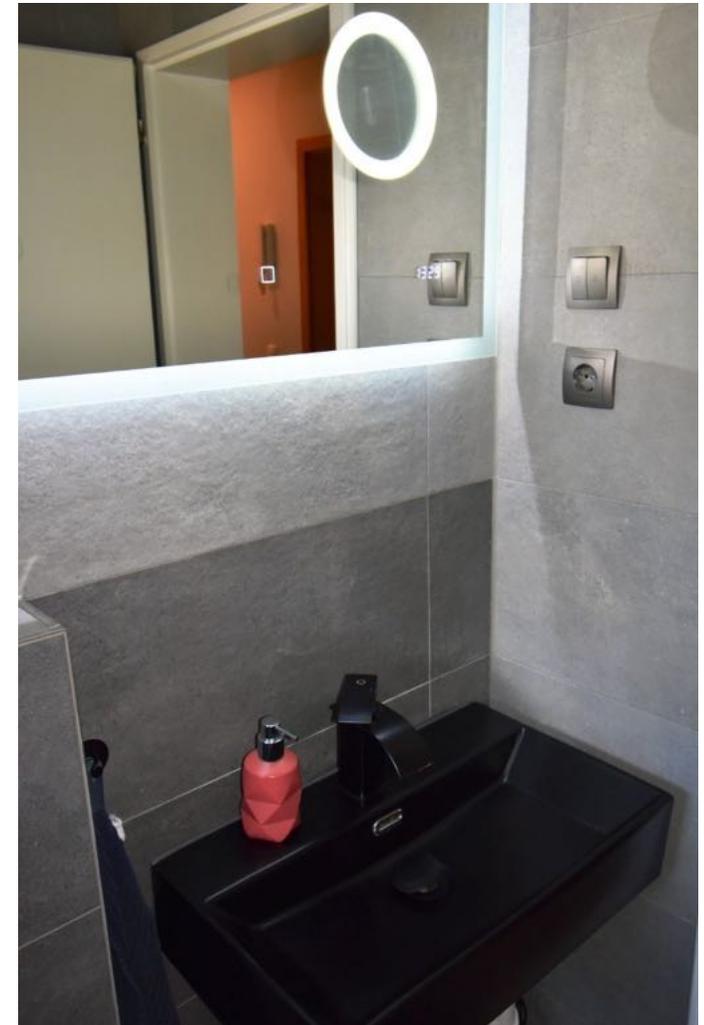


Die Küche mit integriertem Essplatz bietet die perfekte Kombination aus praktischer Arbeitsumgebung und gemütlichem Treffpunkt. Der Essbereich lädt zum schnellen Frühstück, gemeinsamen Kochen oder entspannten Kaffeetrinken ein - ideal für den Alltag und kleine Momente zwischendurch.

Flur
Essen
Wohnen
Terrassen
Arbeiten
Kochen
Gäste-WC
Duschbad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss Haus b

Gäste-WC Duschbad



Das separate Gäste-WC mit zusätzlicher Regenwasserdusche bietet Komfort und Funktionalität auf kompaktem Raum - ideal für Besucher, Familienmitglieder oder als flexible Lösung im Alltag.

Vor ca. 4 Jahren erneuert, modern ausgestattet und geschmackvoll gestaltet, erfüllt dieser Bereich sowohl praktische als auch ästhetische Ansprüche.

Schlafen 1 & 2
Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss Haus b Schlafen 1 & 2



Das Dachgeschoss bietet zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer nutzen lassen.



Durch die angenehme Raumhöhe und die clever genutzte Dacharchitektur entsteht ein gemütliches, zugleich luftiges Wohngefühl.



Schlafen 1 & 2
Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss Haus b Schlafen 1 & 2



Das Dachgeschoss bietet zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer nutzen lassen.



Durch die angenehme Raumhöhe und die clever genutzte Dacharchitektur entsteht ein gemütliches, zugleich luftiges Wohngefühl.



Schlafen 1 & 2
Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss Haus b Bad



Das Badezimmer überzeugt durch sein modernes Design und hochwertige Ausstattung. Klare Linien, stilvolle Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen eine Atmosphäre von zeitloser Eleganz und Komfort.

Die Kombination aus neutralen Farbtönen und modernen Akzenten macht das Bad zu einem Wohlfühlort - ideal für entspannte und erholsame Momente am Abend.



Kellerbereiche

Die Nutzflächen im Kellergeschoss Haus a und b Keller



Ein vielseitiger Kellerbereich mit Potenzial - sauber, gepflegt und als Waschküchen- und Stauraum ausgelegt.
Im Haus b zudem durch den Außenzugang besonders flexibel nutzbar.



Lage

Daten
im Überblick

Unser Resumé

Grundrisse

Die Lage

In begehrter Lage des Dortmunder Südens

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region - eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen mit Weitblick und zentraler Erreichbarkeit. In unmittelbarer Nähe zu einem idyllischen Waldgebiet, bietet die Lage ein hohes Maß an Lebensqualität und Erholung im Alltag. Trotz der grünen Umgebung überzeugt der Standort durch seine hervorragende Anbindung an das Zentrum des Stadtteils Dortmund-Holzen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel, sowie eine gute Anbindung - auch an die einschlägigen Autobahnen - machen die Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders attraktiv. Die Dortmunder Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 15 Minuten.



Unser Resumé

Dieses gepflegte 2-Familienhaus in Form von zwei Doppelhaushälften auf traumhaft großem Grundstück überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung, großzügige Wohnflächen und ein familienfreundliches Wohnumfeld. Ob als Mehrgenerationenhaus, zum Wohnen und Vermieten, Wohnen und Arbeiten oder als gemeinsames Zuhause für zwei Parteien - hier sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

Das besondere Highlight: Der zusätzliche Baulandanteil eröffnet attraktives Entwicklungspotenzial - etwa für ein separates Einfamilienhaus oder zur langfristigen Wertsteigerung. Eine seltene Kombination aus sofort nutzbarem Wohnraum und zukunftsorientierter Investition.

Sprechen Sie uns an für eine ausführliche Besichtigung!

**Der Kaufpreis: 1.250.000.000,- €
inklusive Grundstück**

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



Energieverbrauchsausweis

gültig bis: 02.07.2035

Endenergieverbrauch: 81,7 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: C

Energieverbrauch für Warmwasser
enthalten.

Baujahr im Energieausweis: 1980, 2000

Wesentlicher Energieträger: Öl

Daten im Überblick

| | | | |
|------------------------------|--|--------------------------------------|--|
| Objektart: | Haus | Wintergarten: | 1 |
| Objekttyp: | 2-Familienhaus als Doppelhaushälften | Terrassen: | 3 |
| PLZ: | 44267 | Garagen: Carpport: Freiplätze: | 2 1 6 |
| Ort: | Dortmund | Grundstücksgröße: | 2847 qm inkl. Privatstraße |
| Wohnfläche: | 163,70 qm (Haus a) 132,53 qm (Haus b) | Baujahr: | Wiederaufbau 1980 auf einem Kellerfundament von 1966 Anbau 2000 |
| Gesamt: | 297,23 qm | Befuerung: | Öl |
| Nutzfläche: | ca.110 m ² (Keller) | Solaranlage: | Enpal Mietanlage aus 2023 Monatl. Miete 231,-€ Monatl.Vergütung ca.42,-€ |
| Anzahl Wohnungen: (DHH) | 2 | Zustand: | Gepflegt |
| Anzahl Zimmer: | 10 | Entfernung Kindergarten: | 1,50 km |
| Anzahl Badezimmer: | 4 | Entfernung Grundschule: | 1,50 km |
| Kaufpreis: | 1.250.000,- EUR | | |
| Provision: | 2,38 % Käufercourtage | | |

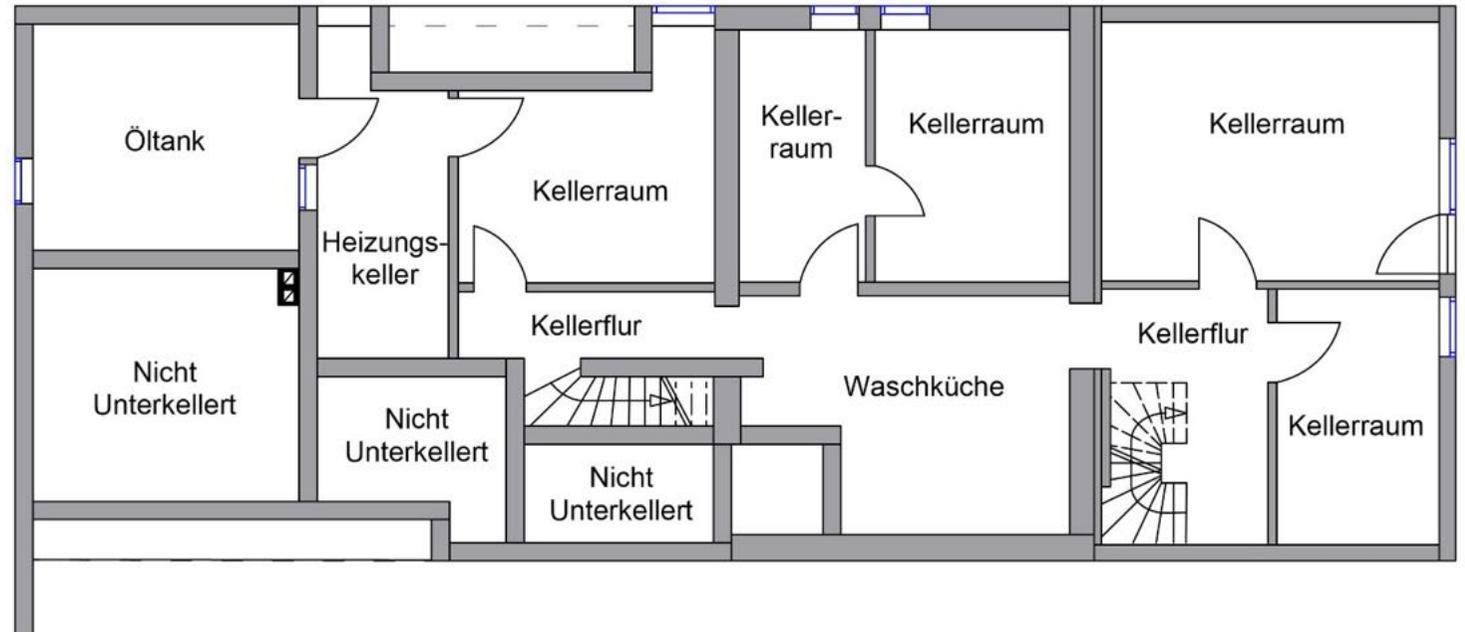
Im Haus a wurden 2024 die Fenster und alle Rollläden erneuert inklusive der großen Schiebetür zur Terrasse im Wohnbereich. Ebenso wurden in diesem Jahr die Elektrik und das Gäste-WC erneuert.

Im Haus b wurde das Gäste-WC bzw. Duschbad in 2020 erneuert, der Wintergarten angebaut und die Terrassenabgrenzung installiert. Das Haus b erhielt zudem im gleichen Jahr eine neue Hauseingangstür (Sicherheitstür) und 2024 neue Rollläden.

Das Haus ist rundum gedämmt.

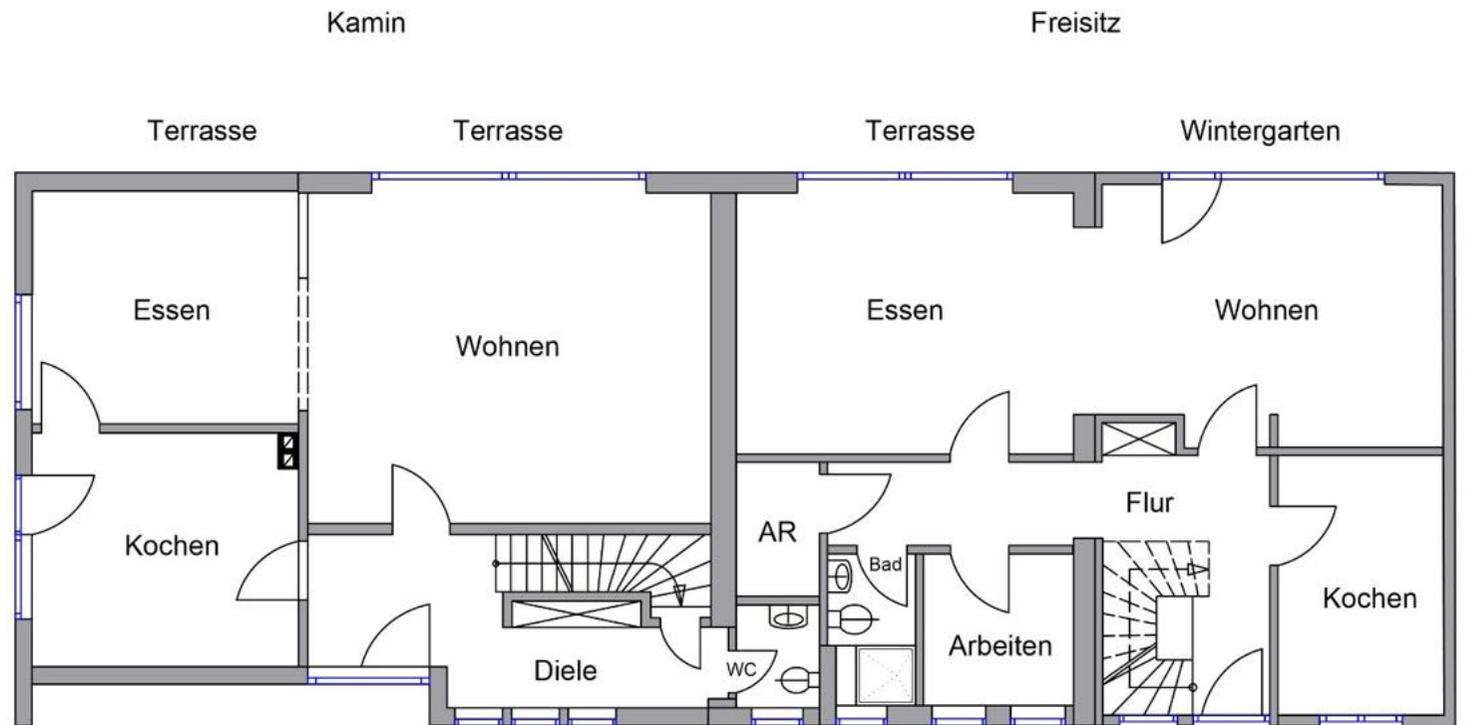
Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Kellergeschoss



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss

