



**BARTSCH
IMMOBILIEN**

Einfamilien-Doppelhaushälfte mit zwei Garagen

Inklusive ca.400 qm Baugrundstück



Exposé -
6028

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 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
Garten
Terrasse

Doppelhaushälfte Haus



Diese besondere Doppelhaushälfte wurde ursprünglich 1955 erbaut. 1984 wurde das Dach neu gedeckt und gedämmt und die Giebelwand isoliert. 1996 wurde die Isolierung erneuert und die Wand mit Naturschiefer verkleidet.

Das Haus ist voll unterkellert und 2 Garagen gehören ebenfalls dazu.

Das Haus steht auf einem traumhaft großen Grundstück von ca. 830 qm Gesamtgröße. Da es sich um ein Eckgrundstück handelt, kann der hintere Teil des Grundstückes als Bauland für ein weiteres Einfamilienhaus separiert werden.

Haus
Garten
Terrasse

Doppelhaushälfte Garten



Der weitläufige Garten lädt zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gartengestaltung.

Der Garten ist teilbar,

Haus
Garten
Terrasse

Doppelhaushälfte Garten Baulandanteil



...der hintere Teil des Grundstücks kann abgetrennt werden.

So entsteht ein weiteres Grundstück von ca. 400 qm, dass mit einem Einfamilienhaus bebaut werden kann.

Die Größe ist hierbei variabel, je nachdem wieviel Gartenanteil beim Bestandshaus verbleiben soll.

Haus
Garten
Terrasse

Doppelhaushälfte Terrasse



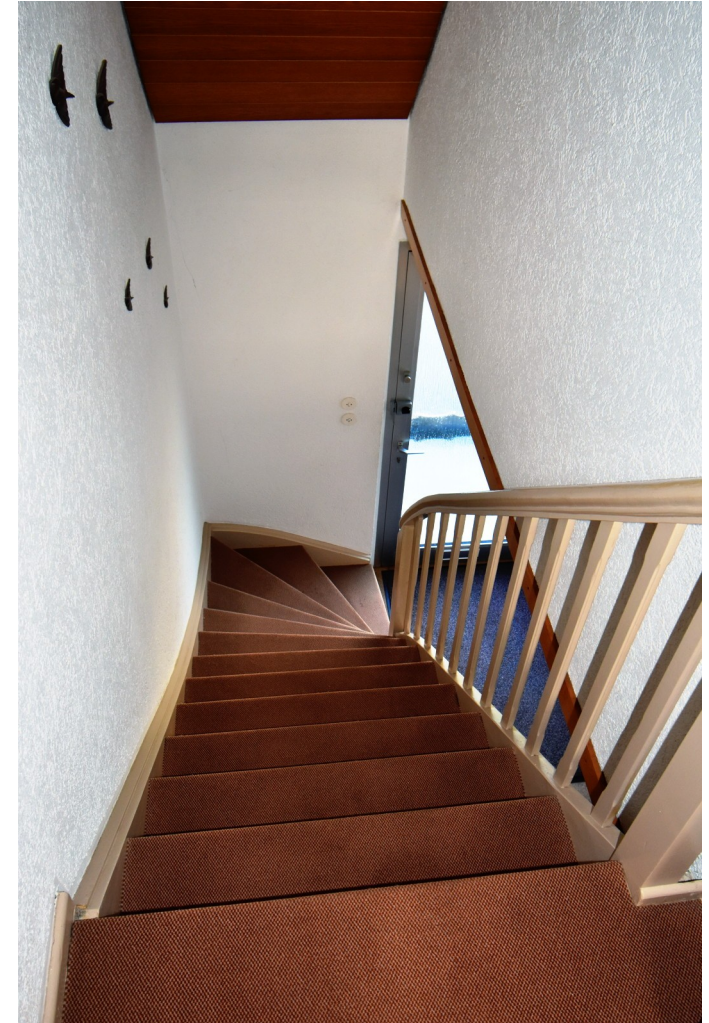
Ein Highlight dieses Hauses ist sicherlich die Terrasse direkt am Haus mit herrlichem Blick in den traumhaften Garten. Sie bietet viel Platz für Ihre Gartenmöblierung und einen großen Grill.

Im Sommer wird hier Wohnen im Freien groß geschrieben.

Eingangsbereich & Treppenhaus



Doppelhaushälfte Eingangsbereich und Treppenhaus



Eingangsbereich und Treppenhaus sind hell und freundlich gestaltet.

In den Erdgeschossbereich führt eine weitere Tür zu Diele. Ursprünglich bestand das Haus aus zwei Wohneinheiten.

Diele

Wohnen

Kochen

Essen

Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Diele



Herzlich Willkommen im Erdgeschoss!
Die Eingangsdielen bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobenmöblierung.

Von hier aus erreichen Sie das Wohnzimmer, den Essbereich und das Duschbad.



Diele
Wohnen
Kochen
Essen
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Wohnen



Ein besonderes Highlight ist das geräumige Wohnzimmer, das durch die Verbindung zweier ehemals getrennter Zimmer entstanden ist. Diese Veränderung sorgt für ein offenes und luftiges Wohngefühl - auf Wunsch kann die ursprüngliche Raumaufteilung jederzeit wiederhergestellt werden, z. B. zur Schaffung eines zusätzlichen Schlaf- oder Arbeitszimmers.

Diele
Wohnen
Kochen
Essen
Bad



Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Kochen



Diese gemütliche und funktionale Küche überzeugt durch ihre durchdachte Gestaltung und platzsparende Ausstattung.

Sie bietet alles, was man für eine moderne und praktische Nutzung benötigt.

Die Küchenmöbel können bei Bedarf gern übernommen werden.

Aus der Küche erreichen Sie direkt den Essbereich, sowie die große Aussenterrasse.

Diele
Wohnen
Kochen
Essen
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Essen



Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Essbereich, der durch eine Schiebetür mit der Küche verbunden ist - ideal für gesellige Abende, Familienessen oder das tägliche Zusammensein. Durch große Fenster und die optimale Ausrichtung genießen Sie hier den ganzen Tag über viel natürliches Licht.

Diele
Wohnen
Kochen
Essen
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Bad



Besonders hervorzuheben ist das im Jahr 2003 neu und modern gestaltete Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche - stilvoll, pflegeleicht und auch für barrierefreies Wohnen geeignet.

Hier trifft zeitgemäßer Komfort auf durchdachte Funktionalität.



Flur

Schlafen 1

Schlafen 2

Schlafen 3

Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Flur



Im Dachgeschoss befindet sich ein zentraler Flur, von dem aus alle Zimmer separat begehbar sind - ideal für Familien mit Kindern, Homeoffice-Nutzung oder Gästezimmer.

Diese Aufteilung bietet ein hohes Maß an Flexibilität und Privatsphäre für jedes Familienmitglied.

Flur

Schlafen 1

Schlafen 2

Schlafen 3

Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Schlafen 1



Das größte der drei Schlafzimmer auf dieser Ebene verfügt über ca. 17 qm.

Es war ursprünglich die Wohnküche der zweiten Wohnung im Haus.

Flur

Schlafen 1

Schlafen 2

Schlafen 3

Bad



Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Schlafen 2



Die beiden weiteren Schlafzimmer des Hauses können auch hervorragend als

Flur

Schlafen 1

Schlafen 2

Schlafen 3

Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Schlafen 3



... Kinderzimmer, Gästezimmer oder für Homeoffice genutzt werden - je nach Lebensphase und Bedarf.



Flur

Schlafen 1

Schlafen 2

Schlafen 3

Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Bad



Das Badezimmer stammt noch aus den 1970er-Jahren und befindet sich in einem zwar funktionalen, aber renovierungsbedürftigen Zustand. Es bietet jedoch eine gute Grundfläche und die Möglichkeit, ein modernes, komfortables Bad nach eigenen Vorstellungen zu gestalten - inklusive ebenerdiger Dusche oder Badewanne.

Lage

Daten
im Überblick

Unser Resumé

Grundrisse

Die Lage

Gut angebunden in 44287 Dortmund

Das Haus befindet sich in einer reinen Wohnstraße des Dortmunder Stadtteils Aplerbeck, der eine ideale Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen bietet. Gelegen im grünen Südosten Dortmunds, zählt Aplerbeck zu den gefragtesten Wohnlagen - besonders bei Familien und Berufspendlern. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken sowie gemütliche Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen sowie weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich direkt im Stadtteil. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die U-Bahnlinie U47 verbindet Aplerbeck in wenigen Minuten mit der Dortmunder Innenstadt. Zudem besteht Anschluss an die B1 und die Autobahnen A1 und A40, was besonders für Berufspendler attraktiv ist. Für Freizeit und Erholung lädt der Aplerbecker Wald zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein. Auch das kulturelle Angebot mit dem historischen Ortskern und regelmäßigen Veranstaltungen macht den Stadtteil lebendig und attraktiv.



Lage

Daten im Überblick

Unser Resumé

Grundrisse



Energieverbrauchsausweis

gültig bis : 23.08.2035

Endenergieverbrauch: 135,9 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: E

Energieverbrauch für Warmwasser
enthalten.

Baujahr im Energieausweis: 1955

Wesentlicher Energieträger: Gas

Daten im Überblick

Objektart:	Haus	Garagen:	2
Objekttyp:	Einfamilienhaus Doppelhaushälfte	Stellplatz im Freien:	1
PLZ:	44287	Terrassen:	1
Ort:	Dortmund	Grundstücksgröße:	ca. 830 qm
Wohnfläche: Davon Terrassenanteil:	111,48 qm 13,89 qm	Grundstück Haus:	ca. 430 qm
Nutzfläche:	ca. 90 m ²	Grundstück Baulandanteil:	ca. 400 qm
Garagen:	2	Bauvoranfrage:	Beauftragt
Kaufpreis Haus:	299.000,- EUR	Befeuern:	Gas
Kaufpreis Grundstück Baulandanteil:	180.000,- EUR	Heizungsart:	Zentralheizung
Paketpreis	399.000,- EUR	Baujahr des Hauses:	1955
Provision:	3,57% Käufercourtage	Zustand:	Gepflegt
		Entfernung Kindergarten:	1,70 km
		Entfernung Grundschule:	0,55 km

1984 wurde das Dach neu gedeckt und gedämmt.

1996 wurde die Giebelwand gedämmt und mit Naturschiefer verkleidet.

Zwischen 2001 und 2003 wurden die Fenster im Erdgeschoss erneuert (Fenster im Dachgeschoss aus 1979).

Die Fenster des Hauses sind - bis auf die Schrägfenster im Dachgeschoss - mit Rollläden ausgestattet.

Die Hausleitungen sind überwiegend baujahrestypisch.

Unser Resumé

Diese charmante Doppelhaushälfte in gefragter Lage von Dortmund-Aplerbeck bietet nicht nur ein behagliches Zuhause für Paare oder Familien, sondern überzeugt auch mit einem großzügigen Garten und einem attraktiven Baulandanteil - eine seltene Kombination mit viel Potenzial für zukünftige Erweiterungen oder Neubauten.

Das Haus wurde ursprünglich 1955 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Auf 111 qm erstreckt sich eine durchdachte Raumaufteilung mit hellen Wohnbereichen, einem gemütlichen Wohnzimmer, einer funktionalen Küche, mehreren Schlafzimmern, zwei Bädern und großer Terrasse.

Das Haus ist voll unterkellert, 2 Garagen und ein großes Gartenhaus gehören ebenfalls dazu.

Sprechen Sie uns an für eine ausführliche Besichtigung!

Der Kaufpreis:

299.000,- € für das Haus inklusive Grundstück von ca.430 qm
180.000,- € für den Baulandanteil von ca.400 qm

Zum Paketpreis von 399.000,- €

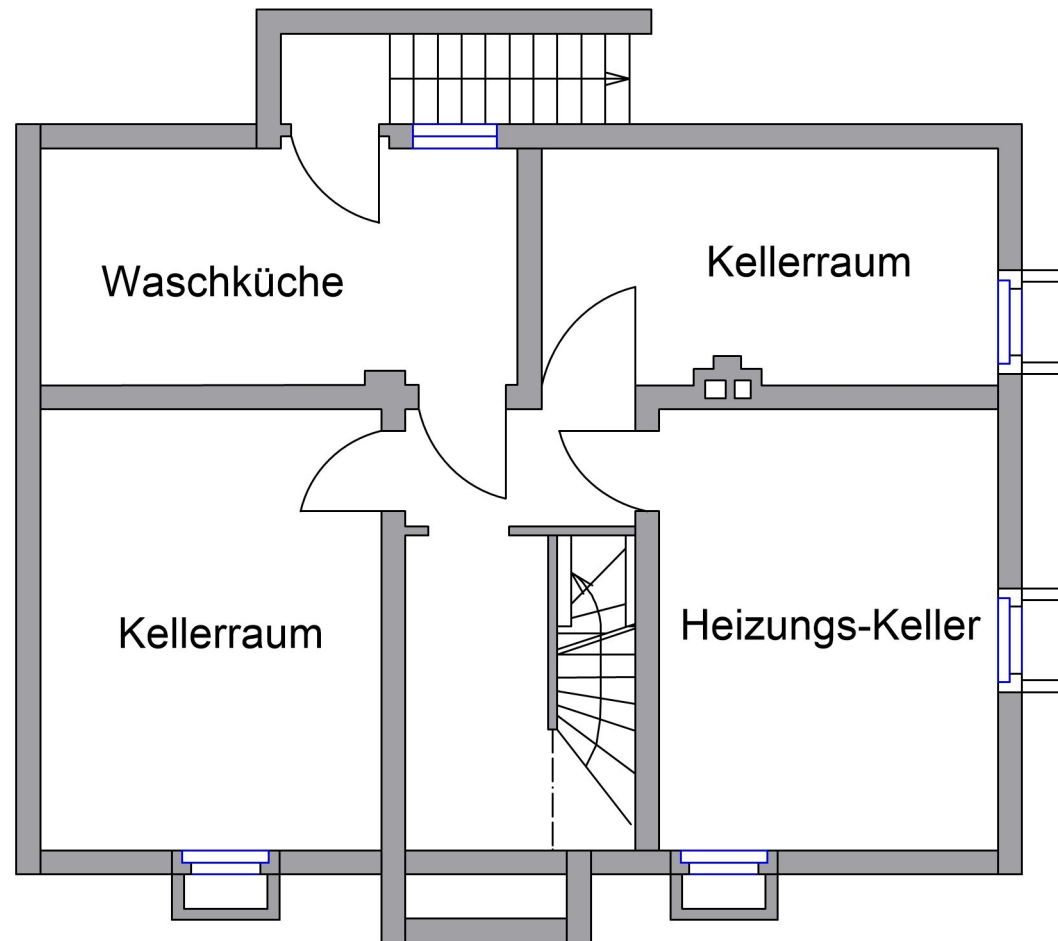
Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

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.

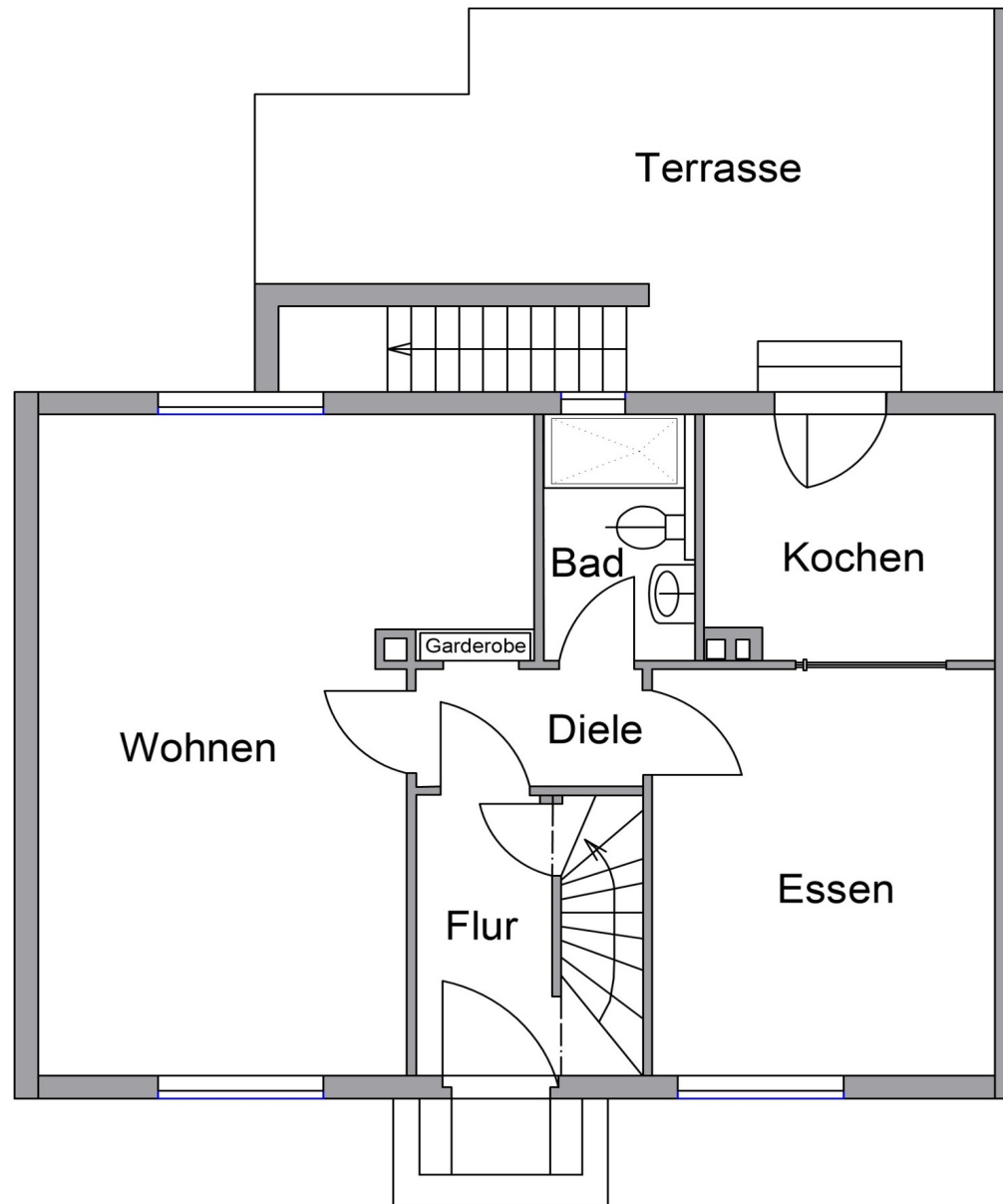
Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Kellergeschoss



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss

