

## Einfamilien-Doppelhaushälfte mit zwei Garagen

Auf 430 qm Grundstück

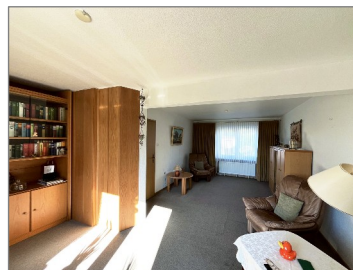


Exposé -  
6031

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  
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.



Haus  
Garten  
Terrasse

## Doppelhaushälfte Garten



Der Garten ist sehr pflegeleicht angelegt und mit Obstbäumen und -sträuchern bewachsen.

Ein großes Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum.



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.

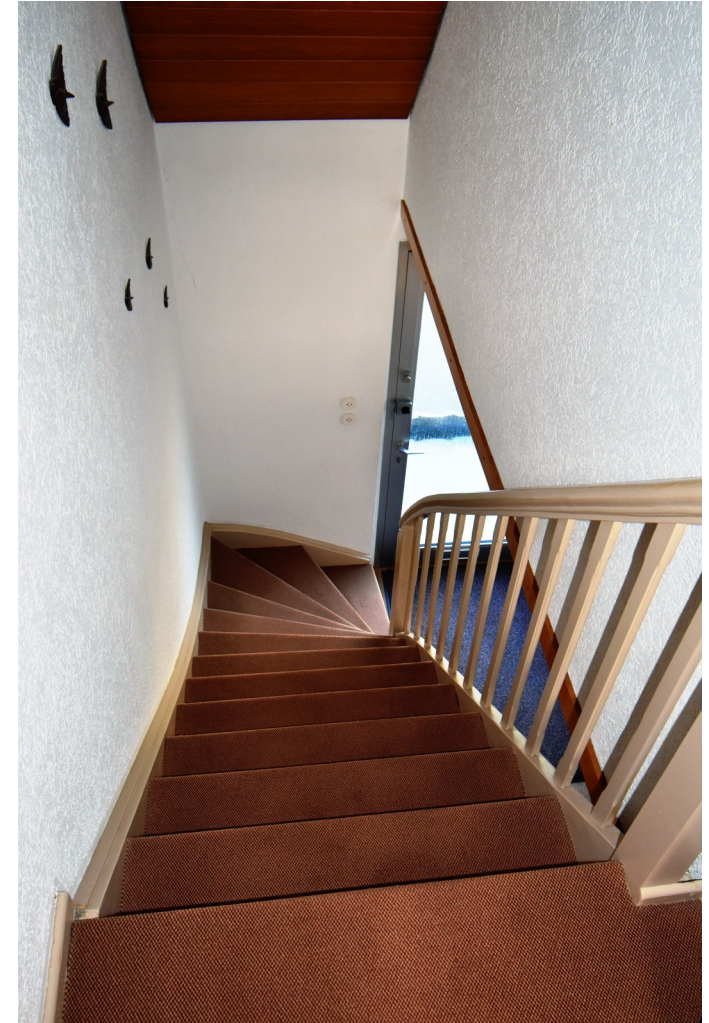
Im Sommer wird hier Wohnen im Freien groß geschrieben.



## 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(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: E

Energieverbrauch für Warmwasser  
enthalten.

Baujahr im Energieausweis: 1955

Wesentlicher Energieträger: Gas

## Daten im Überblick

Objektart:	Haus
Objekttyp:	Einfamilienhaus Doppelhaushälfte
PLZ:	44287
Ort:	Dortmund
Wohnfläche:	111,48 qm
Nutzfläche:	ca. 90 m <sup>2</sup>
Garagen:	2
Kaufpreis Haus:	295.000,- EUR
Provision:	3,57% Käufercourtage
Anzahl Garagen:	2

Stellplatz im Freien:	1
Terrassen:	1
Grundstücksgröße:	ca. 430 qm
Gartenhaus:	1
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung
Baujahr des Hauses:	1955
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 pflegeleichten Garten mit großem Gartenhaus und 2 Garagen.

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.

Sprechen Sie uns an für eine ausführliche Besichtigung!

## Der Kaufpreis:

**295.000,- €**  
**inklusive Grundstück**

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

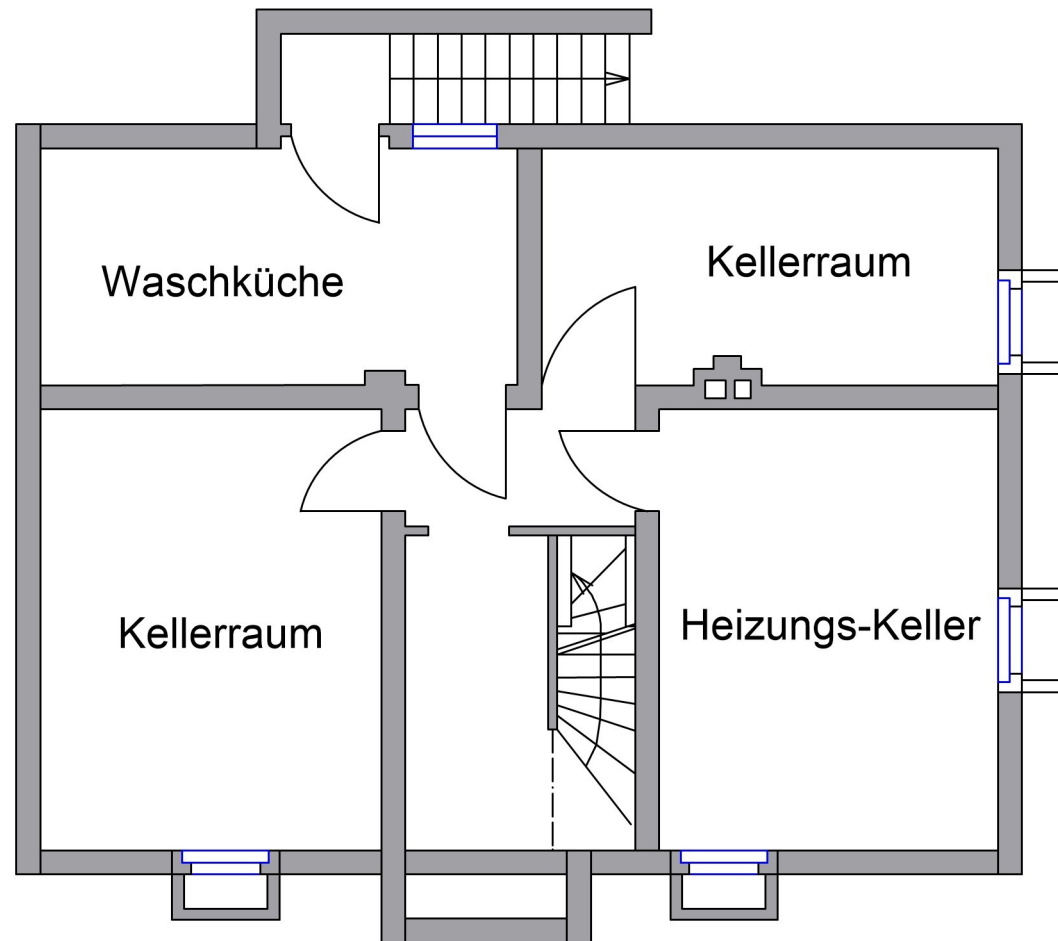
Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer eine Maklercourtage von 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Unsere 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

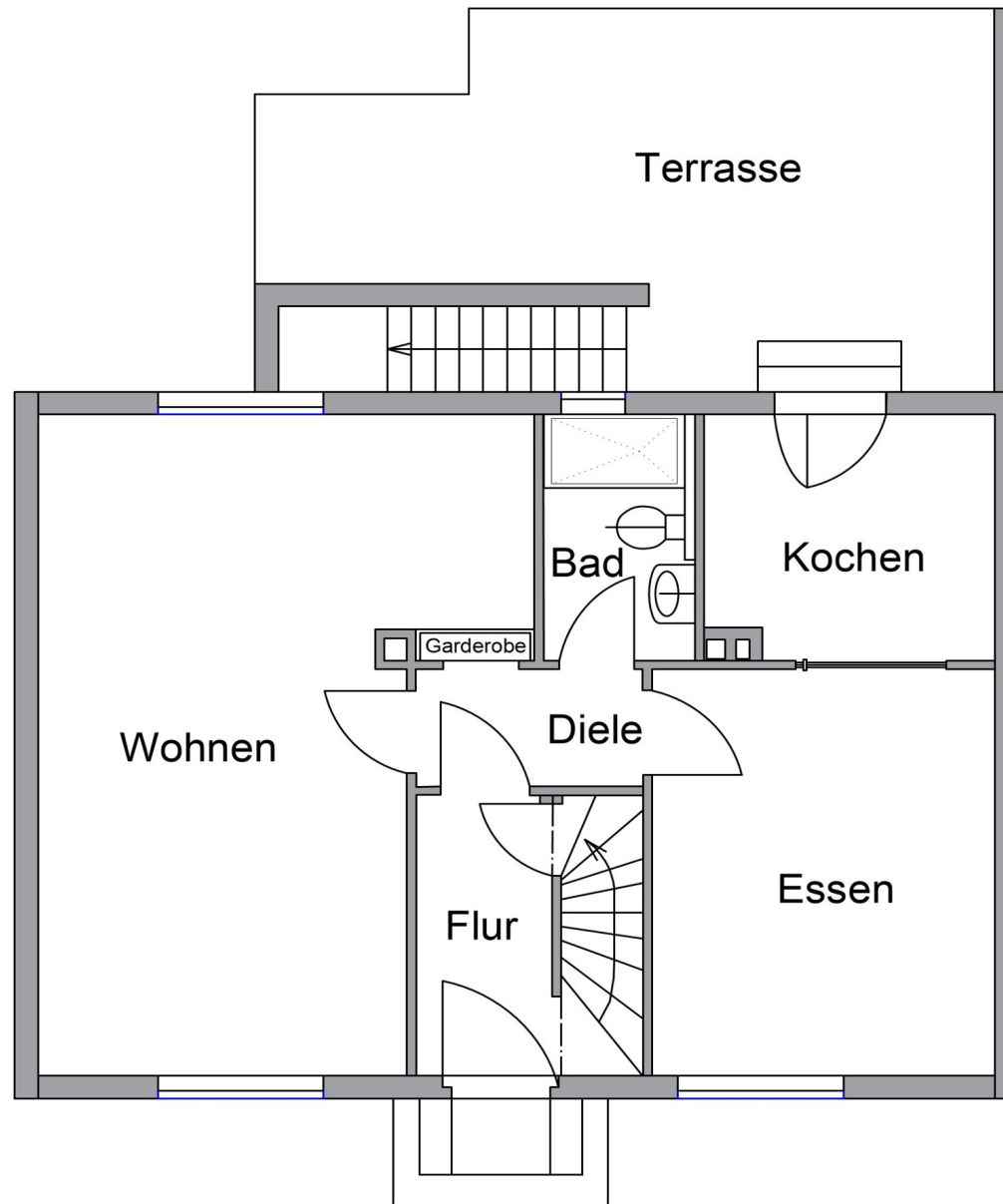
## Grundriss Kellergeschoss





Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
Grundrisse

## Grundriss Erdgeschoss





Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
Grundrisse

## Grundriss Dachgeschoss

