



**BARTSCH
IMMOBILIEN**

Im Dortmunder Süden 1-2-Familien-Doppelhaushälfte mit Garage

Auf großem Grundstück
Direkt am Waldrand
Mit Weitblick



Exposé -
6033

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
Garten
Terrasse

Doppelhaushälfte Haus



Diese besondere Doppelhaushälfte wurde ursprünglich 1955 erbaut. 2002 wurde das Dach neu gedeckt und gedämmt. Das Haus wurde umfangreich teilsaniert. Es ist voll unterkellert und 1 Garage gehört ebenfalls dazu.

Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 720 m² bietet diese Immobilie in Waldrandlage rund 135 m² Wohnfläche, als Einfamilienhaus genutzt sind es 145 qm. Es handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die aktuell in 2 Wohnungen aufgeteilt ist. Beide Wohnungen sind derzeit vermietet. Das Haus ist auch hervorragend als Einfamilienhaus nutzbar.

Haus
Garten
Terrasse

Doppelhaushälfte Garten



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

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 Gartenmöbelung und einen großen Grill.

Im Sommer wird hier Wohnen im Freien groß geschrieben!

Doppelhaushälfte Eingangsbereich und Treppenhaus



Eingangsbereich und Treppenhaus sind hell und freundlich gestaltet.

Von hier aus erreichen Sie die untere Wohnung und den Keller, sowie über die Treppe die obere Wohnung und den Dachboden.

Wohnen
Küche
Schlafen
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Wohnen



Das lichtdurchflutete Wohnzimmer überzeugt durch großzügige Fensterflächen und einen direkten Ausgang auf die Terrasse. Der angrenzende Garten sowie der freie Blick ins Grüne und auf den Wald schaffen eine besondere Wohnatmosphäre mit hohem Erholungswert. Die offene und helle Gestaltung sorgt den ganzen Tag über für ein angenehmes Wohngefühl und verbindet Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise.

Wohnen

Küche

Essen

Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Küche



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.

Platz für einen Esstisch gibt es hier auch.



Wohnen
Küche
Schlafen
Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Schlafen



Das Schlafzimmer bietet ebenfalls einen direkten Ausgang zur Terrasse und überzeugt durch den schönen Blick ins Grüne. Die ruhige Lage und die naturnahe Umgebung schaffen ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Wohnen

Küche

Schlafen

Bad

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Bad



Das Badezimmer wurde im Jahr 2004 vollständig saniert und präsentiert sich in einem modernen, zeitlosen Design.

Großformatige Fliesen sowie hochwertige Designarmaturen verleihen dem Raum eine elegante Atmosphäre und unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie.



Schlafen 1, Wohnen

Schlafen 2

Schlafen 3, Küche

Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss Schlafen 1, Wohnen



Das Wohnzimmer im Dachgeschoss überzeugt durch einen schönen Blick auf den angrenzenden Wald und schafft dadurch eine besonders ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen zudem für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl. Bei der Nutzung als Einfamilienhaus ist dieser Raum ein Schlafzimmer mit dem Blick in die Sterne.

Aus dem Dachgeschoss genießen Sie den Waldblick und zur anderen Seite den herrlichen Fernblick über Dortmund.



Schlafen 1, Wohnen

Schlafen 2

Schlafen 3 Kochen

Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss Schlafen 2



Das Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen schönen Blick ins Grüne und bietet dadurch eine helle sowie angenehme Wohnatmosphäre mit hohem Wohlgefühl.

Schlafen 1, Wohnen

Schlafen 2

Schlafen 3, Küche

Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss Küche / Schlafen 3



Die großzügige Küche bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann bei Nutzung der Immobilie als Einfamilienhaus problemlos als drittes Schlafzimmer genutzt werden. Die gute Raumgröße und der praktische Zuschnitt ermöglichen eine flexible Gestaltung entsprechend der individuellen Wohnbedürfnisse.

Schlafen 1, Wohnen
Schlafen 2
Schlafen 3 Kochen
Bad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Bad



Das Badezimmer im Obergeschoss wurde im Jahr 2014 vollständig saniert und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung. Ein moderner Designwaschtisch sowie eine Echtglas-Duschabtrennung verleihen dem Raum eine elegante und zeitgemäße Atmosphäre.

Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Die Lage

Im begehrten Süden von Dortmund

Ihr neues Zuhause liegt im beliebten Stadtteil Höchsten im Dortmunder Süden. Die südlichen Stadtteile Dortmunds gelten aufgrund ihrer grünen Wohnlagen, guten Infrastruktur und familienfreundlichen Umgebung als besonders gefragt. Die Umgebung ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und viel Grün. Die Wohnlage verbindet naturnahes Wohnen mit guter urbaner Erreichbarkeit. Besonders Familien, Berufspendler und Ruhesuchende schätzen die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und guter Infrastruktur. Die Geschäfte des täglichen Bedarf erreichen Sie bequem fußläufig. Auch Kindergarten und Schule befinden sich in der näheren Umgebung. Die Verbindungen des öffentlichen Nahverkehrs, sowie die Anbindung an die einschlägigen Autobahnen sind hier ganz hervorragend. Die Lage zeichnet sich durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die Nähe zu Naherholungsgebieten schaffen eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Auch der südliche Dortmunder Raum mit Phoenix-See, Rombergpark und weiteren Freizeitangeboten ist schnell erreichbar.

Genießen Sie den Fernblick über die Stadt und betreten Sie den Niederhofer Wald direkt aus Ihrem Garten!



Lage

Daten im Überblick

Unser Resumé

Grundrisse



Energieverbrauchsausweis

gültig bis : 18.05.2036

Endenergieverbrauch: 115 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: D

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten.

Baujahr im Energieausweis: 1955

Wesentlicher Energieträger: Gas

Daten im Überblick

Objektart:	Haus
Objekttyp:	Ein- bis Zweifamilienhaus Doppelhaushälfte
PLZ:	44267
Ort:	Dortmund
Wohnfläche:	135 qm
Nutzfläche:	ca. 70 m ²
Anzahl Wohnungen:	2
Vermietet:	ja
Kaufpreis:	515.000,-
Provision:	2,98 % Käufercourtage

Garagen:	1
Stellplatz im Freien:	1
Terrassen:	1
Grundstücksgröße:	ca. 720 qm
Sanierungsstand:	teilsaniert
Befuerung:	Gas
Heizungsart:	Etagenheizung
Baujahr des Hauses:	1955
Zustand:	Gepflegt
Entfernung Kindergarten:	0,50 km
Entfernung Grundschule:	0,70 km

Sanierungen Auszug:

2002 wurde das Dach neu gedeckt und gedämmt.

2004 die Elektrik im Erdgeschoss, 2014 im Obergeschoss erneuert

Die Badezimmersanierung im Erdgeschoss erfolgte 2004, im Obergeschoss 2014.

Die ausführliche Beschreibung der Sanierungsmaßnahmen finden Sie auf den Seiten 21 - 24.

Unser Resumé

Die ursprünglich im Jahr 1955 errichtete Doppelhaushälfte wurde in den 2000er-Jahren umfassend saniert und modernisiert. Die Immobilie überzeugt heute durch eine gelungene Kombination aus solidem Bestand, zeitgemäßem Wohnkomfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell ist die Immobilie in zwei vermietete Wohneinheiten aufgeteilt, eignet sich jedoch aufgrund des durchdachten Grundrisses ebenso hervorragend zur Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus.

Besonders hervorzuheben ist die bevorzugte Wohnlage im gefragten Dortmunder Süden. Die unmittelbare Waldrandlage, der schöne Weitblick sowie das ruhige und naturnahe Umfeld verleihen der Immobilie einen hohen Wohn- und Erholungswert. Eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer oder Mehrgenerationen-Wohnen in attraktiver Lage mit viel Lebensqualität.

Das Haus ist voll unterkellert, 1 Garage gehört ebenfalls dazu.

Sprechen Sie uns an für eine ausführliche Besichtigung!

Der Kaufpreis:

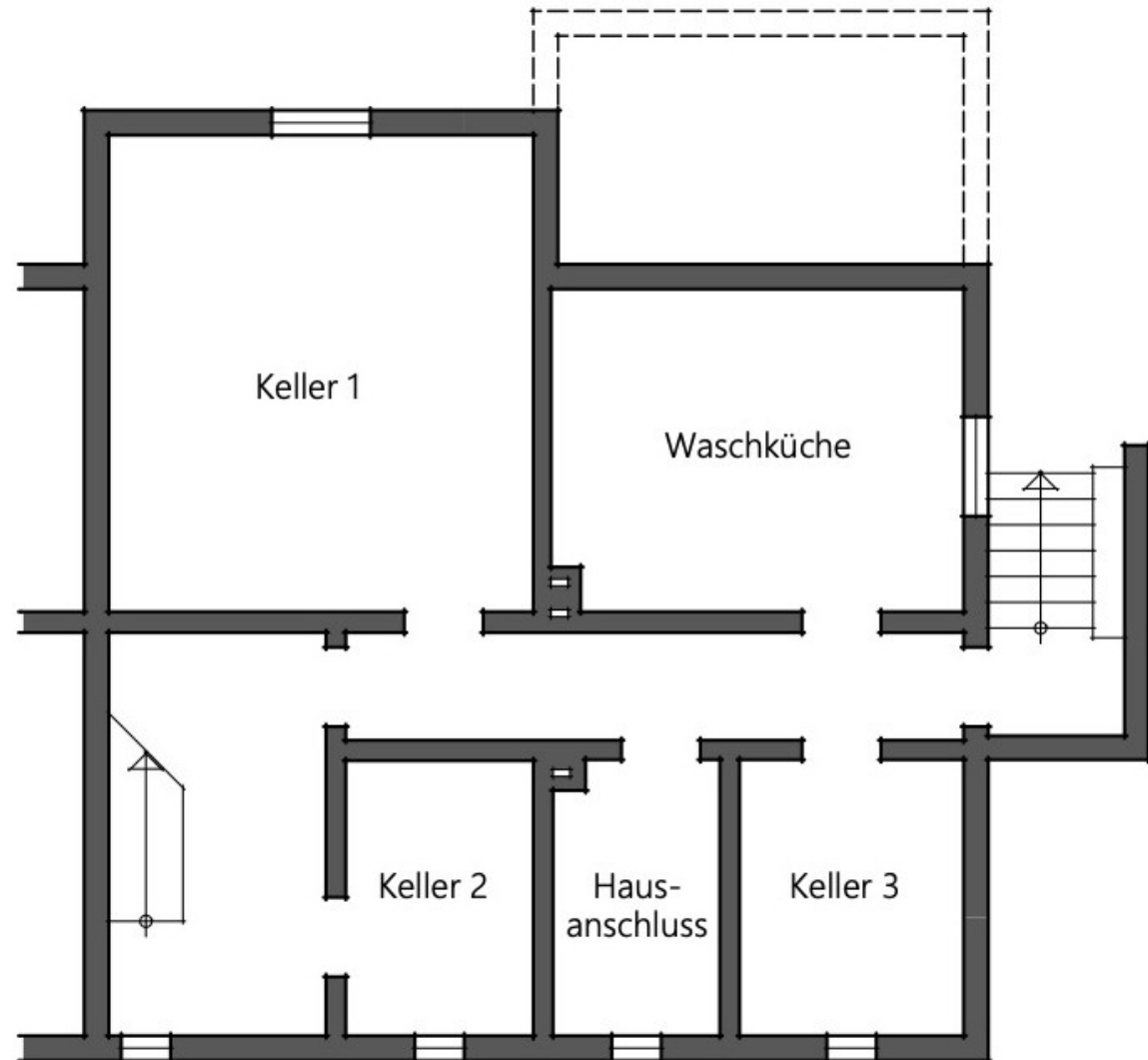
515.000,- €
für das Haus inklusive Grundstück

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 in diesem Fall von 2,98 %. 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.

Grundriss Kellergeschoss



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Das Haus

Sanierungen / Modernisierungen allgemein

- Dachneueindeckung mit 16 cm Dämmung, Dachgauben vorn und hinten verschiefert und gedämmt, neue Dachrinnen und Fallrohre, 2002
- Einbau Velux Dachfenster 2-teilig, schwenkbar, mit Velux Verdunkelungsrollo, 2002
- Dämmung der Kelleraußenwand (Kellerraum links bis zur Sohle), mit Bitumenbeschichtung und Dämmung mit Polystorolplatten, Auffüllen mit Granuasche, 2003
- Metall Zählerkasten für Hauptzähler im Keller für EG und OG, 2004
- Keller Elektroinstallation neu, 2004
- Wassersteigleitung für OG in Edelstahl, 2004
- Neuer Hausanschluss für Wasser und Strom mit Potentialausgleich, 2015
- Stahlmattenzaun anthrazit pulverbeschichtet zum Wald und zum Nachbarn rechts, mit Zugang zum Wald, 1 m Durchgangsbreite abschließbar mit Zylinder, 2018
- Hausanstrich und Garagenanstrich, 2019
- Haustür neu mit Sicherheitsverglasung satiniert (Aluminium), 3-fach Verriegelung, 2019
- Kelleraußentür neu Kunststoff 2019, mit Rollläden (vorhanden)
- Dachbodenfenster zum Giebel weiß Kunststoff, doppeltverglast, 2019
- Treppenhausanstrich und Treppenstufen sowie Podest im OG in Vinylboden, 2022
- Stahlmattenzaun anthrazit pulverbeschichtet zum Nachbarn links, 2023
- Kelleranstrich 2023
- SAT Anlage mit Anschluss im EG und OG

Das Haus

Sanierungen / Modernisierungen allgemein

Garage:

- gemauerte Einzelgarage, einseitig zur Nachbargarage angebaut
- Stromanschluss und Beleuchtung
- Sanierung Garagendach mit neuen Bitumenbahnen mit umlaufenden Aluprofil Überstand, Wände neu verputzt, verzinkte Dachrinne, 2016

Kanalsanierung (2024):

- Einbau von ca. 25 m Kurzliner (Glasfasergewebe und Silikatharz)
- Erneuerung Bodenablauf in Waschküche mit Unterputz Abläufen sowie 2 Waschmaschinen Anschlüssen
- Erneuerung Bodenablauf Treppenabgang außen
- Einbau Revisionsöffnung im Kellerschacht
- Einbau Revisionsöffnung im Vorgarten, von dort Erneuerung der Leitung bis zum Kanal

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Sanierungen / Modernisierungen 2004

- Neue bodentiefe Fenster zur Terrasse im Wohnzimmer und Schlafzimmer mit elektrischen Rollläden (programmierbar)
- Bodenbelag in Wohnzimmer und Schlafzimmer, Laminat mit Trittschalldämmung
- Bodenbelag Diele, Bad und Küche Terrakotta Fliesen (diagonal verlegt)
- Wohnungseingangstür Fa. WIRUS mit Schallschutz, Bodenabsenkung und Edelstahl Drückergarnitur
- Neue Elektroinstallation mit Unterverteilung in der Wohnung, FI Schutzschalter
- Schalter und Steckerserie HEWI, weiß Hochglanz
- Türdrücker in Edelstahl, Zimmertüren in weiß (Neuanstrich)
- Design Flächenheizkörper mit Thermostaten (in allen Räumen)
- Viessmann Gasetagenheizung mit Warmwasserspeicher (Keller)

Badezimmer Sanierung Erdgeschoss :

- komplett saniert, neues Design Hänge WC und rechteckiger Waschtisch, großformatige Fliesen, Armaturen Badewanne und Dusche Unterputz
- Badewanne und Eckdusche (mit Eckglastür)
- Armaturen Waschtisch Philip Strack
- Erneuerung aller Zu- und Abflüsse bis zum Fallrohr
- Einbau Badezimmerschrank mit integrierten Steckdosen
- neue Stahlzarge und Badezimmertür

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Sanierungen / Modernisierungen

- Laminatboden in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche mit Trittschalldämmung
- Fenster mit ISO Verglasung im Zimmer rechts und Küche mit Rollläden
- Fenster mit ISO Verglasung im Zimmer links mit elektrischen Rollläden (programmierbar), 2003
- Wohnungseingangstür Fa. Wirus mit Schallschutz, Bodenabsenkung und Edelstahl Drückergarnitur, 2004
- Komplett neue Elektroinstallation mit Unterverteilung mit weißen Schaltern und Steckdosen, FI Schutzschalter, 2014
- Neue Renovierung (Raufaser weiß mit Neuanstrich), 2014
- Türdrücker in Edelstahl, Zimmertüren in weiß (Neuanstrich)
- Viessmann Gastgegenheizung mit programmierbarer Steuerung im Zimmer links, 2016

Badezimmer Obergeschoss 2014:

- Badezimmer neu mit Badewanne (zur Dämmung und Isolierung in Styropor Wannenträger)
- Echtglas Duschtrennung klappbar, 2020
- Keramaq Design Waschtisch und Hänge WC eckig (Renova plan) mit Unterputz Spülkasten
- Grohe Armaturen an Waschtisch und Badewanne
- Halogen Wandspiegel (separat schaltbar)
- Erneuerung aller Zu- und Abflüsse, FI Schutzschalter
- Anthrazit Bodenfliesen (auch in Diele), weiße Wandfliesen 30 x 60 cm, Wände und Decke in Glattputz