



**BARTSCH
IMMOBILIEN**

Charmantes Künstlerhaus mit Charakter

Herrlicher Garten mit
Hinterhofcharme

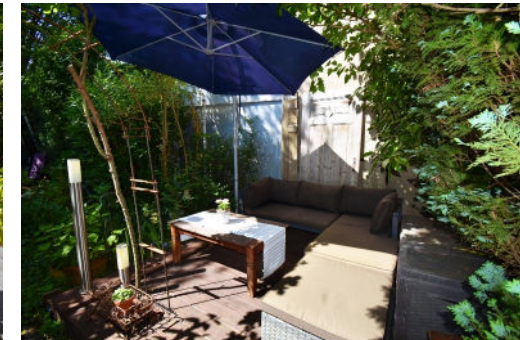


Exposé -
6035

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

Freistehendes Einfamilienhaus Haus

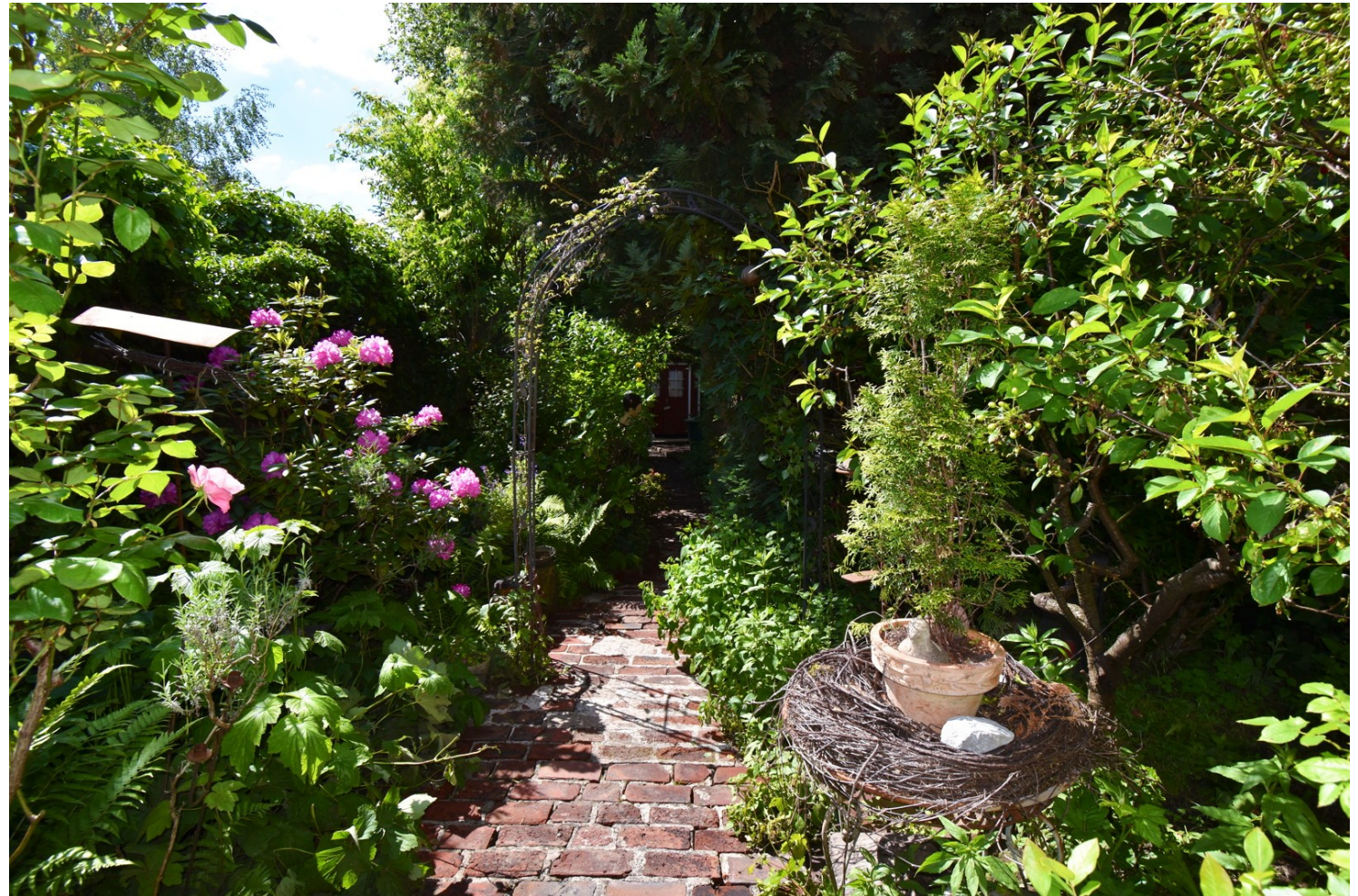
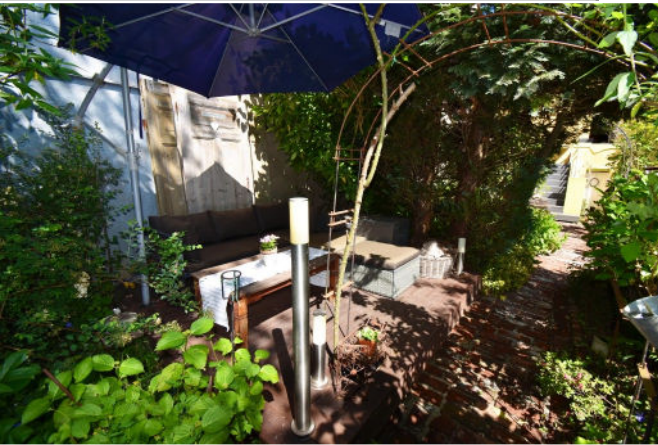


Dieses außergewöhnliche Fachwerkhaus ist weit mehr als eine Immobilie - es ist ein Ort für Menschen mit Sinn für Individualität, Kreativität und nachhaltiges Wohnen. Im beliebten Dortmunder Stadtteil Hörde-Süd gelegen, verbindet das Haus den Charme eines historischen Gebäudes mit einem konsequent ökologischen Wohnkonzept. Auf rund 84 m² Wohnfläche entfaltet sich eine warme, inspirierende Atmosphäre. Im Rahmen einer umfassenden ökologischen Sanierung im Jahr 2008 wurden sämtliche Innenwände mit Lehmputz versehen und ausschließlich hochwertige Ökofarben verwendet. Die natürlichen Materialien sorgen für ein angenehmes Raumklima und verleihen den Räumen eine besondere Ausstrahlung.

Mis Esfuerzos - Kraft und Energie!

Haus
Garten
Terrasse

Freistehendes Einfamilienhaus Garten



Das herrliche Grundstück hat einen gewissen Hinterhofcharme und bietet Raum für Gartenideen, kreative Projekte oder ruhige Stunden im Freien.

Die überschaubare Größe macht das Anwesen besonders attraktiv für Einzelpersonen, Paare, Künstler, Freiberufler oder alle, die bewusst und nachhaltig leben möchten.

Haus
Garten
Terrasse

Freistehendes Einfamilienhaus Terrasse

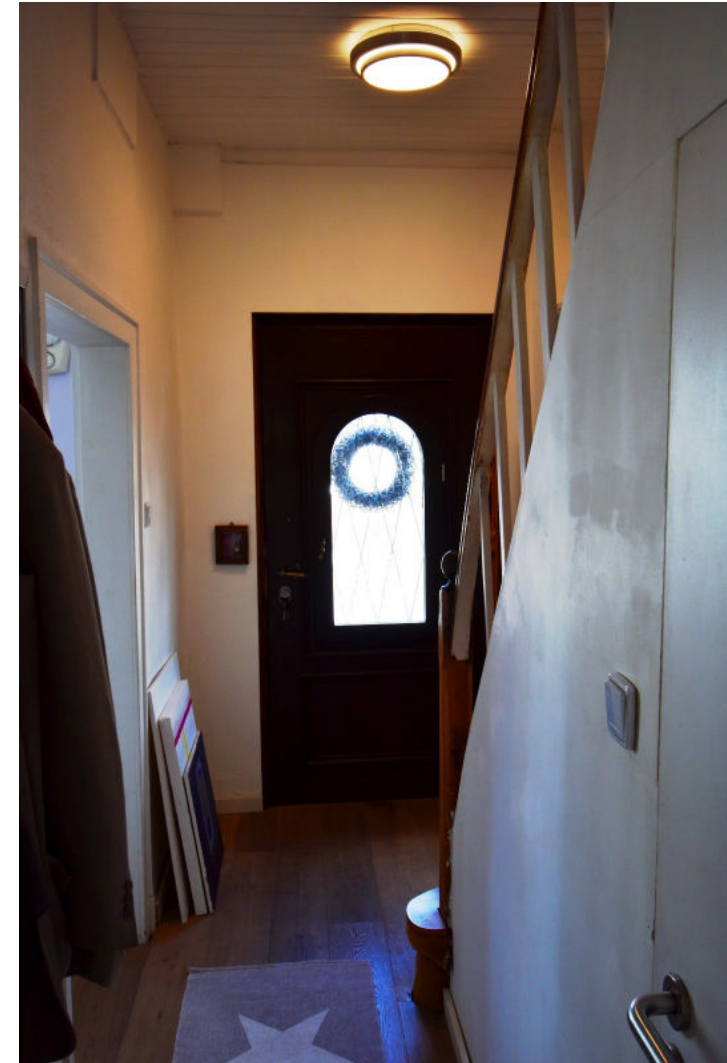


Ein Highlight dieses Hauses ist sicherlich die Terrasse direkt am Haus mit herrlichem Blick in den traumhaften Garten mit einer weiteren Gartenterrasse.

Im Sommer wird hier Wohnen im Freien groß geschrieben!

Eingangsbereich
& Treppe

Freistehendes Einfamilienhaus
Eingangsbereich und Treppe



Eingangsbereich und Treppenhaus sind hell und freundlich gestaltet.

Wohnen

Kochen

Essen

Gäste-WC

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Wohnen



Das gemütliche Wohnzimmer bildet das Herzstück des Wohnbereichs. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten, der als grünes Wohnzimmer im Freien zum Entspannen, Arbeiten oder künstlerischen Schaffen einlädt. Der hier abgebildete Kaminofen dient nur noch Dekozwecken. Vor der Installation und Inbetriebnahme eines anderen Kaminofens muss die Zustimmung des Schornsteinfegers eingeholt werden.

Wohnen

Kochen

Essen

Gäste-WC

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Kochen



Im Mittelpunkt des Hauses steht die großzügige Wohnküche, die viel Raum für gemeinsames Kochen, Gespräche und kreative Ideen bietet.

Die vorhandenen Möbel sind im Kaufpreis enthalten und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein.

Wohnen
Kochen
Essen
Gäste-WC

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Essen



Das separate Esszimmer lädt zu genussvollen Stunden in stilvoller Atmosphäre ein. Hier werden gemeinsame Mahlzeiten, Essen mit Musik und lange Gespräche mit Familie und Freunden zu besonderen Momenten des Alltags.

Auch von hier aus sind Terrasse und Garten direkt erreichbar.

Wohnen
Kochen
Essen
Gäste-WC

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

Bad



Ein separates Gäste-WC rundet das durchdachte Raumkonzept ab und bietet zusätzlichen Komfort für Bewohner und Gäste.

Schlafen 1

Schlafen 2

Wannenbad

Duschbad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Schlafen 1



Im Dachgeschoss befinden sich zwei helle Zimmer, die flexibel genutzt werden können. Ob als Schlafzimmer, Atelier, Arbeitszimmer oder kreativer Rückzugsort - die Räume bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und

Schlafen 1

Schlafen 2

Wannenbad

Duschbad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Schlafen 2



.....eignen sich ideal für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Schlafen 1

Schlafen 2

Wannenbad

Duschbad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Wannenbad



Das größere der beiden Bäder auf dieser Etage ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet einen angenehmen Ort für Entspannung und Erholung nach einem arbeitsreichen oder kreativen Tag.

Schlafen 1

Schlafen 2

Wannenbad

Duschbad

Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

Duschbad



Das zweite Bad ist mit Toilette, Waschbecken und einer komfortablen Dusche ausgestattet. Die integrierte Massagefunktion sorgt für zusätzlichen Wellness-Komfort.

Spitzboden

Die Bereiche im Dachgeschoss Spitzboden



Zusätzlich steht im Spitzboden wohnlich ausgebaute Nutzfläche zur Verfügung.

Dieser Bereich bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum.



Lage

Daten
im Überblick

Unser Resumé

Grundrisse



Die Lage

Gut angebunden in 44263 Dortmund

In citynaher Lage im Stadtteil Hörde-Süd an der Grenze zu Wellinghofen, verbindet die Immobilie naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe.

Die gewachsene Nachbarschaft, der historische Ortskern und die citynahe Lage verleihen dem Umfeld einen unverwechselbaren Charakter. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer schnellen Anbindung in die Dortmunder Innenstadt, zu kulturellen Angeboten und zu den Naherholungsgebieten der Umgebung. Der ÖPNV ist hier schnell zu erreichen und die Anbindung an die einschlägigen Autobahnen ist ganz hervorragend.

Hier werden Sie sich wohlfühlen!



Lage

Daten im Überblick

Unser Resumé

Grundrisse



Energieverbrauchsausweis

gültig bis :04.06.2036

Endenergieverbrauch: 136,5 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: E

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten.

Baujahr im Energieausweis: 1925

Wesentlicher Energieträger: Gas

Daten im Überblick

Objektart:	Haus	Terrassen:	1 am Haus + 1 Gartenterrasse
Objekttyp:	Einfamilienhaus freistehend	Grundstücksgröße:	ca. 317 qm
PLZ:	44263	Davon Grundstück verpachtet:	ca. 106 qm
Ort:	Dortmund	Keller	ja
Wohnfläche:	ca.84 qm	Befeuierung:	Gas
Nutzfläche:	ca. 30 m ²	Heizungsart:	Zentralheizung aus 2014
Anzahl Zimmer:	4	Baujahr des Hauses:	1925
Kaufpreis Haus:	277.000,- EUR	Sanierung:	2008
Provision:	3,57 % Käufer-und Verkäufercourtage Inkl. MwSt.	Baustil:	Fachwerk

2008 wurde das Dach neu gedeckt und gedämmt, sowie die Fassade gedämmt.
 Fassade hinten und Giebelwand links: Styropor ELG 035, ca. 12 cm
 Giebelwand rechts: Cellulose Holz ca. 15cm
 Fassade vorn: Innendämmung Ökoverbundstoff Cellulose, ca. 15 cm

Zwischen 2008 und 2009 wurden die Fenster erneuert
 Die Elektrik und alle Leitungen - außer Abwasser - wurde ebenfalls 2008 erneuert
 Die Heizung stammt aus 2014

Es besteht ein gewisser Renovierungstau.

Unser Resumé

Ein Ort mit Charakter, fernab von Beliebigkeit: Dieses charmante kleine Fachwerkhaus bietet Raum für Kreativität, Rückzug und persönliches Entfalten. Auf kompakter Fläche vereinen sich Gemütlichkeit und Inspiration zu einem besonderen Wohngefühl.

Helle Räume, individuelle Details und die enge Verbindung zur Natur schaffen eine Atmosphäre, die zum Arbeiten, Gestalten und Träumen einlädt. Ob als kreativer Rückzugsort oder dauerhaftes Zuhause - hier finden Menschen mit Sinn für das Besondere ihren Platz.

Ein Haus mit Charakter und Seele - für Menschen, die nicht einfach wohnen, sondern einen inspirierenden Lebensraum gestalten möchten.

Der Kaufpreis:

277.000,- € inklusive Grundstück

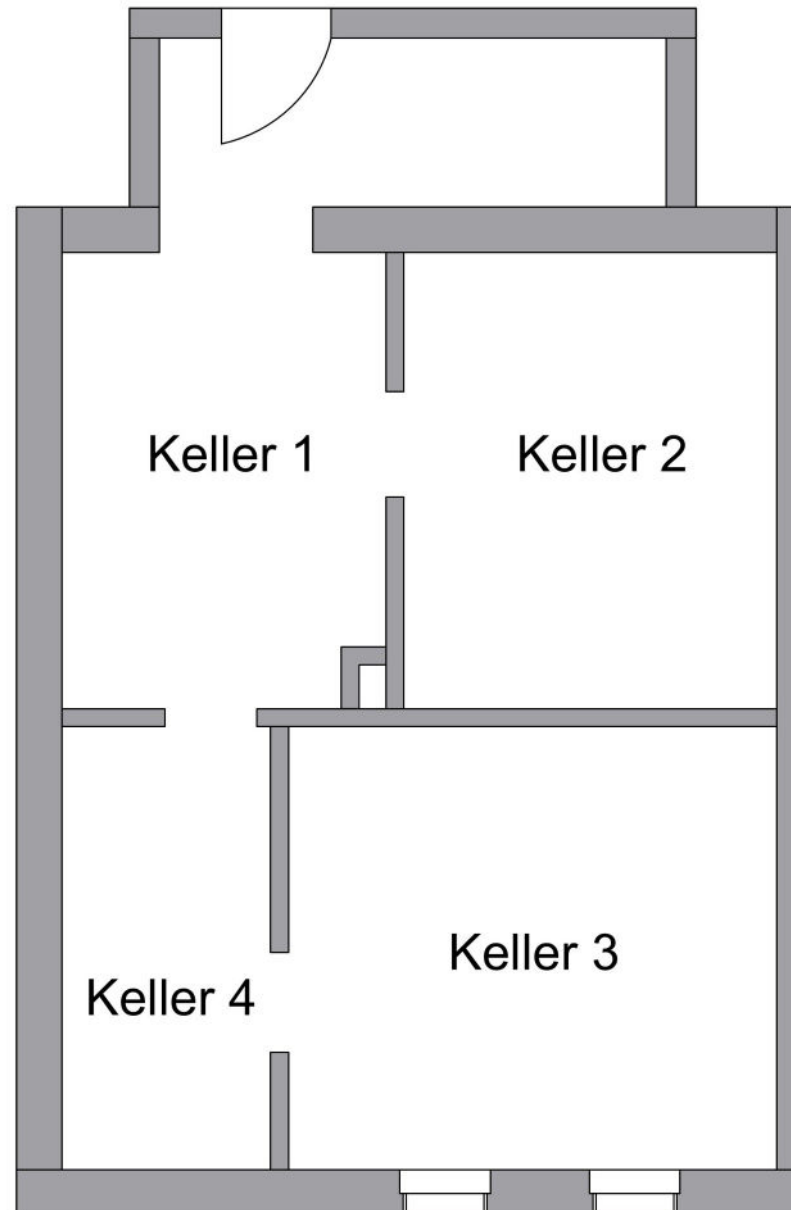
Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

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.

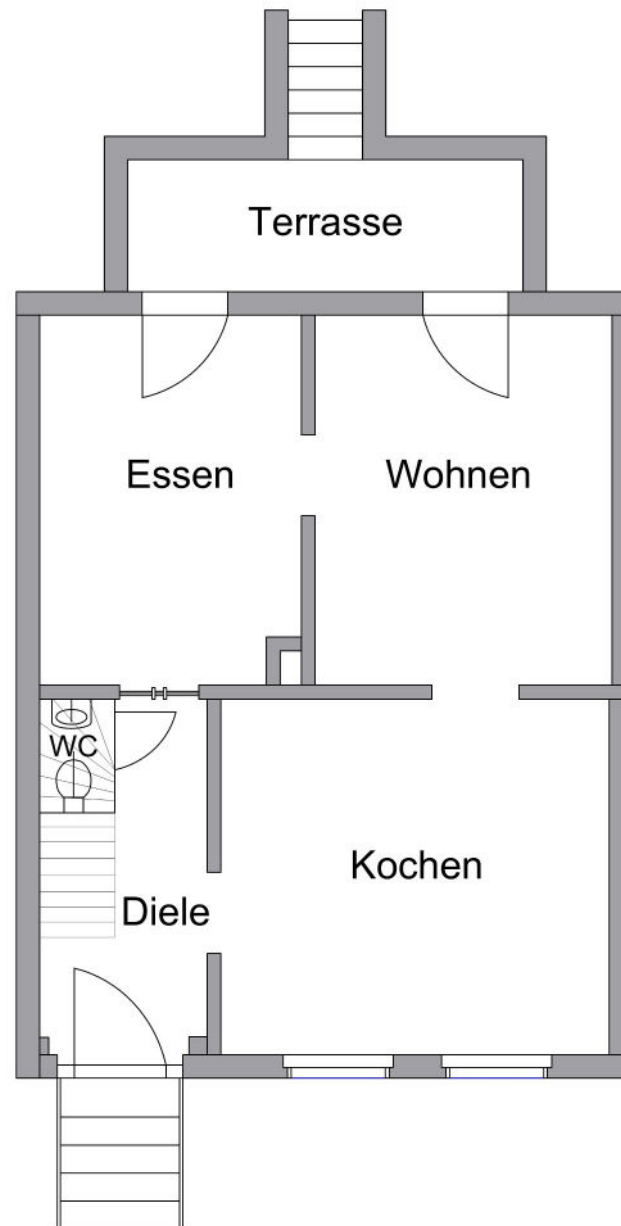
Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Kellergeschoss



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss

