



OBJEKT HK-02-2021 | HÄUSER

## Solide Doppelhaushälfte am Rand von Berghofen-Aplerbeck

44287 Dortmund

## Eckdaten

Objektart	Häuser
Baujahr	1973
Lageart	Wohnlage
Kaufpreis	415.000,00 €
Garagen Kaufpreis	0,00 €
Gesamtfläche	183,9 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	362 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	135 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	Ja
Gäste-WC	Ja
Etagenanzahl	2
Küche vorhanden	Ja
Einbauküche	Ja
Stellplatztyp	Garage
Garagenanzahl	1
Anzahl Zimmer	6
Bodenbelag	Stein
Bodenbelag	Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung/Energieträger	Gas
Dachform	Satteldach
Dachausbau	ja

## Provision

4,64% inkl. 19% MwSt.

Provisionshinweis: Die Courtage von 4,64% incl. 16 % gesetzl. MwSt. bis zum 31.12.2020 bezieht sich auf den notariell unterzeichneten

**Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagement**

Rosemeyerstraße 6 | 44139 Dortmund  
 Tel. +49 231 1062061 | Fax: +49 231 1062060  
 weicken-immobilienmanagement@web.de | www.weicken-immobilienmanagement.de

EXPOSE

Kaufpreis und ist dann fällig sofort und ohne Abzug.

Ihr Ansprechpartner

Barbara Weicken-Lenz (weicken-immobilienmanagement@web.de)  
Tel.: +49(231) 1062061 | Mobil: +49(170) 2748435 | Fax: +49(231) 1062060

## Objektbeschreibung

Diese 1973 solide erbaute Doppelhaushälfte mit Garage (Extralang Unterstellmöglichkeit für Gartengeräte und Fahrräder) im Dortmunder Süden erstreckt sich über 4 Etagen.

Der Eingang im Hochparterre mit kleinem Gäste WC ( saniert in 2006) und rechts direktem Zugang zur Küche mit individuellen Einbaumöbeln und Gerätschaften (ist inclusive) ist vom eigentlichen Dielenbereich nochmals separat.

Die recht großzügige Diele mit Platz für Garderobenschränke führt in das helle Wohn-Esszimmer mit Blick auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse. Hier befindet sich eine elektrische Markise als Sonnenschutz.

Auf Wunsch ist die Küche noch zum Esszimmer zu öffnen, womit man einen großzügigen modernen Wohn-Koch-Essbereich schaffen kann.

Ein Treppenhaus aus der Diele führt in die obere Etage mit 3 Schlafzimmern und BAD mit Dusche, Wanne und Fenster. Das Dachgeschoss bietet nochmals einen großen Wohnschlafraum und z.Zt. eine Toilette mit Waschbecken. Es besteht allerdings die Möglichkeit das Bad oben noch mit einer Dusche zu erweitern.

Der ausgebauter Keller besitzt einen großen Raum mit Tageslichtfenster, als Büro , Gästezimmer oder Hobbyraum, ganz nach Belieben, verwendbar. Im Bereich der Waschküche, die einen Ausgang zum Garten hat, ist ebenfalls 1 WC und Waschbecken vorhanden. Ein weiterer Keller, als Bügelzimmer eingerichtet, hat eine weitere Dusche.

Ein Vorratskeller ist des Weiteren im UG zu finden.

Diese Immobilie ist ein kleines Raumwunder und bietet einer Familie viel Potential, selbst wenn sie in Teilbereichen nicht ganz dem modernen Standard entspricht.

## Lage

Die DHH liegt in einer reinen Wohnstraße mit Einfamilienhäusern; der Stadtkern

**Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagement**

Rosemeyerstraße 6 | 44139 Dortmund  
Tel. +49 231 1062061 | Fax: +49 231 1062060  
weicken-immobilienmanagement@web.de | www.weicken-immobilienmanagement.de

EXPOSE

von Dortmund Berghofen ist näher und schneller erreichbar als der von Aplerbeck.

Berghofen ist ein südlicher Vorort von Dortmund mit verschiedenen Geschäften um Einkäufe des täglichen Bedarfs zu tätigen. Des Weiteren gibt es dort die Berghofer Grundschule mit 2 Depandancen, 2 Kindergärten (1 Weiterer im Neubaubiet am Apolloweg), Ärzte und Kleingastronomie.

Dortmund Aplerbeck hat ein großes Einkaufszentrum anzubieten und ebenso gute Möglichkeiten für die ärztliche Versorgung, Schulen, ein Gymnasium, U-Bahnstation, eigenes Rathaus.

HBF-Dortmund - 35 Min.

Flughafen - 10 Min.

A1 Und B236 in 5 Min.

Bushaltestelle fussläufig in 5 Minuten

## Ausstattung

Die Oberböden sind Fliesen, Solnhofer Platten und zum größten Teil Mosaikparkett.

Renovierungen haben in den letzten Jahren immer wieder stattgefunden. Bis auf das Veluxfenster im DG wurden die Fenster nach und nach erneuert und mit Isolierverglasung versehen. Im EG des Wohnbereichs sind sie mit elektrischen Rollläden versehen.

Das BAD und Gäste WC wurde 2006 hell neu gefliest.

Im August diesen Jahres sind allerdings bei dem Starkregen 2 Dachziegel abgerissen worden. Dadurch ist ein Wasserschaden in den beiden oberen Schlafzimmern und dem Wohnzimmer erfolgt. Die Trocknungsgeräte laufen. 2 Neue Fenster im 1 OG werden noch von den Eigentümern eingebaut. Die Wände werden gerade von ein Fachfirma neu verputzt nach der Trocknungsphase.

Bodenbeläge in den beiden kleiner Schlafzimmern sind vom neuen Eigentümern dann frei vorzunehmen.

Hier noch ein paar Eckdaten:

Heizungstherme Gas: „Vitodens 200“ von 2002

Heizkörper in jeder Etage

Gäste WC EG: komplett neu 2006 mit Erneuerung aller Leitungen, neu gefliest

Bad DG komplett neu :2006 mit Erneuerung aller Leitungen, Einbau einer

Kupferrohr-Fertig Fußbodenheizung , neu gefliest

Warmwasser: Durchlauferhitzer

Außentreppe neu 2010 Stein: Padang Rosa Beta

Dach Betonsteine, neu 2010,

Dachgaubenfronten und Wangen neu 2010 mit Eternit Schieferplatten

Wärmedämmverbundsystem 2008 mit PS 15 SE 10 cm

Fenstererneuerung ca. 2008- elektrische Rollläden im Erdgeschoss, neue

Haustür

Garage mit elektrischem Sectionaltor

DFF DG und Spitzboden noch aus 1974

Elektrik dreiadrig, Erde und Nulleiter getrennt

## Sonstiges

Der Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

WIR NEHMEN NUR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEN  
AUSKÜNFTEN (NAME, ADRESSE, TELFONNUMMER) ENTGEGEN UND  
BEANTWORTEN DIESE GERNE UND UMGEHEND!!

Die Courtage von 4,64% ( incl. 16 % MwSt. bis 31.12.2020) bezieht sich auf  
den notariell unterzeichneten Kaufpreis und ist dann fällig sofort und ohne  
Abzug.

Hinsichtlich des Objektes ist die Firma Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG  
weicken-immobilienmanagement auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter,  
Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die

**Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagement**

Rosemeyerstraße 6 | 44139 Dortmund  
Tel. +49 231 1062061 | Fax: +49 231 1062060  
weicken-immobilienmanagement@web.de | www.weicken-  
immobilienmanagement.de

EXPOSE

Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus können wir für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.



Esszimmer



Diele -Treppenhaus



BAD 1.OG



Kinderzimmer 1



Arbeitszimmer



Loggia vor 2 Schlafzimmern

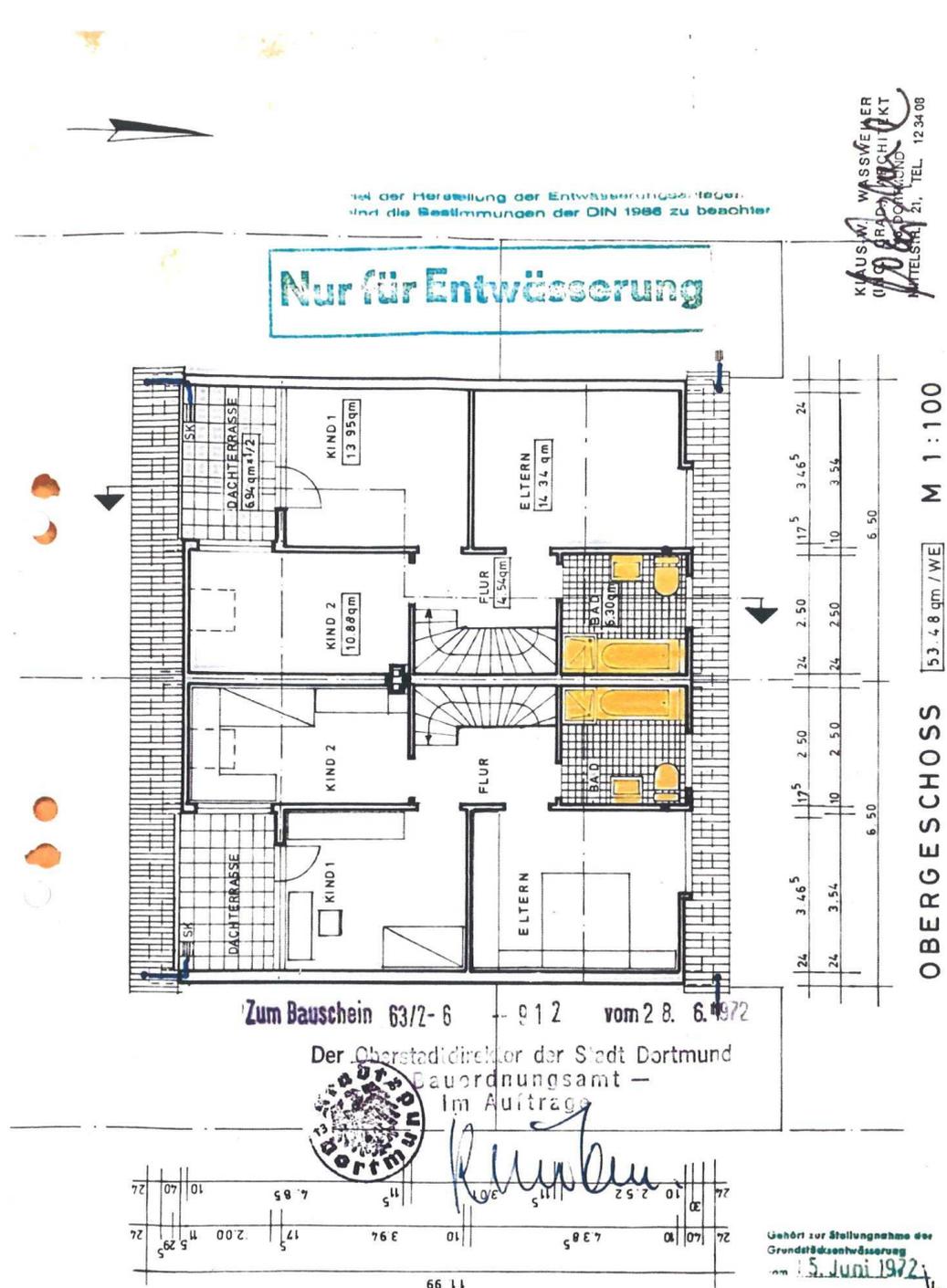


Gäste WC im DG



Gäste WC am Eingang



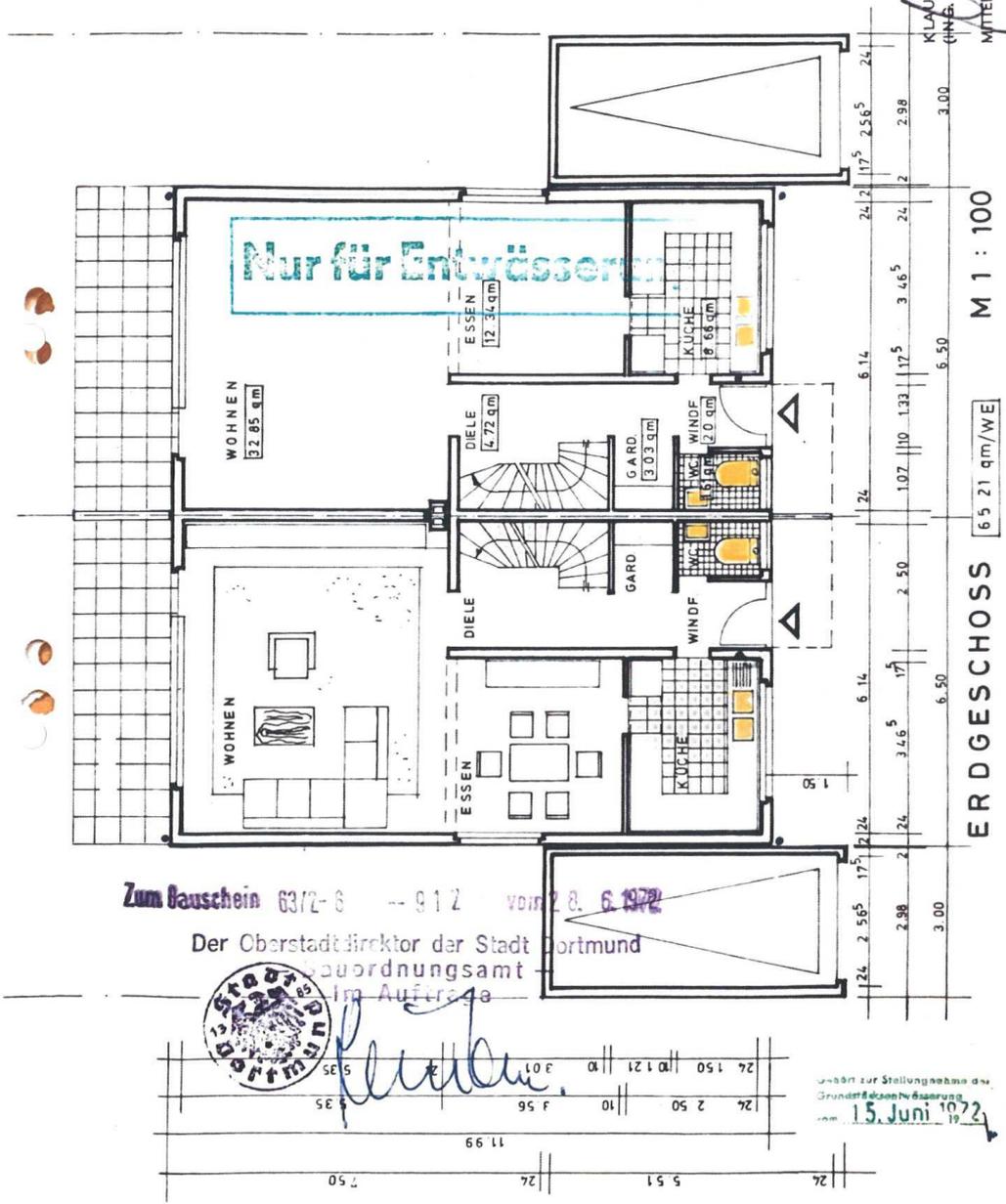


GR 1. OG



Bei der Herstellung der Entwässerungsanlagen sind die Bestimmungen der DIN 1986 zu beachten.

KLAUS W. WASSWEILER  
 ING. GRAD. ARCHITEKT  
 44139 DORTMUND  
 MITTELSTR. 21, TEL. 12 34 08



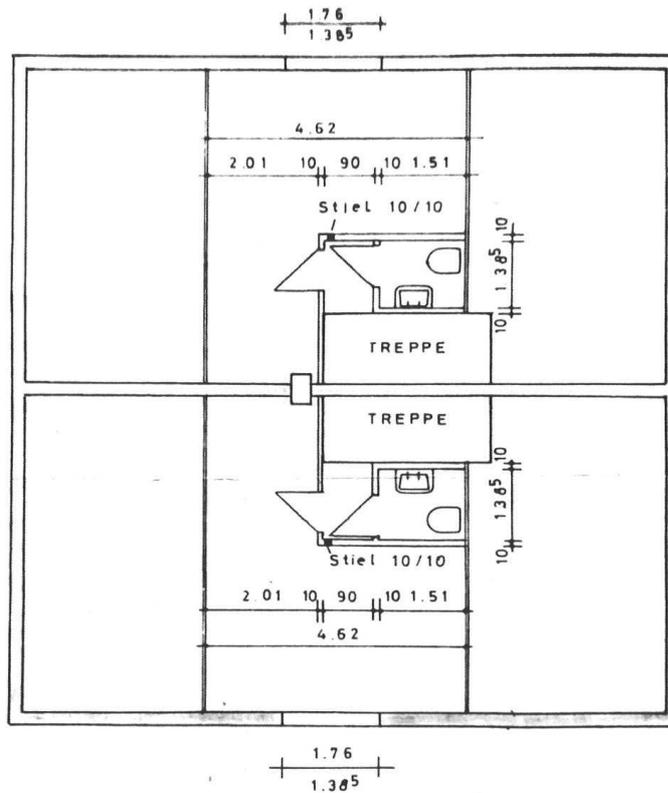
GR EG

GALERIEGESCHOSS

Am großen Stück 17-19

Obj.: 200

Alle Türen 76/201 ausführen!



ERICH EVERDING BDB  
 ARCHITEKTURBÜRO  
 46 DTMD.-HÖRDE, WELLINGHOFFER, 188, TEL. 46 48 58

GR DG



