

Hier bleiben keine Wünsche offen!!
Top energetisches Haus aus 2011



Objektkennung 261
44141 Dortmund-Gartenstadt

Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagment
Rosemeyerstraße 6, 44139 Dortmund



Eckdaten

Zimmer:	11
Wohnfläche:	ca. 399,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1.019 m ²
Nutzfläche:	ca. 166 m ²
Verfügbar ab:	24.10.2025
Etagenanzahl:	2
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Einbauküche vorhanden:	Ja
Badezimmer:	3
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja

Garagenanzahl:	2 (1 mit 1 Stellplatz+ 1 mit 2 Stellplätzen)
Stellplatzanzahl:	5
Stellplatztyp:	Garagen +Außenstellplätze
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	5 (davon jetzt 2 jetziges Büro)
Barrierefrei:	1 Stufe vor beiden Ein- gängen
Kaufpreis:	2.750.000,00 €

Käuferprovision

Die Courtage von 3,57 % incl. gesetzl. MwSt. von Käuferseite bezieht sich auf den notariell unterzeichneten Kaufpreis und ist dann fällig sofort und ohne Abzug. inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Die Courtage von 3,57 % incl. gesetzl. MwSt. von Käuferseite bezieht sich auf den notariell unterzeichneten Kaufpreis und ist dann fällig sofort und ohne Abzug.

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagment eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von Die Courtage von 3,57 % incl. gesetzl. MwSt. von Käuferseite bezieht sich auf den notariell unterzeichneten Kaufpreis und ist dann fällig sofort und ohne Abzug. inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Objektbeschreibung

Bei dieser jungen Immobilie in der südlichen Gartenstadt aus dem Jahr 2011 bleiben keine Wünsche offen. Energetisch finden wir hier ein super modernes Haus mit unzähligen Sonderausstattungen.

Das 1 Familienhaus mit ebenerdigen separaten Büroanteil (eigener Eingang-vielfältig nutzbar für diverse Freiberufler, aber auch als eigenständige Wohnung, je nach Wunsch) und 4 Garagen sowie diversen Stellplätzen wurde von den Eigentümern bis ins Detail geplant, gebaut und mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

Diese können in einer separaten Liste überreicht werden.

Neben der Büroeinheit gelangt man über ein großzügiges Entree in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einem Wassertaschen geführtem Kamin der Firma Stechele & Rieger.

Der sich von dort aus anschließende Essbereich mit angrenzender offener Küche rundet die Erdgeschoss-Etage ab. Die nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse mit pflegeleichtem Garten lädt zum Relaxen nach einem anstrengenden Arbeitstag ein.

Die lichte Deckenhöhe von 3,09m im Erdgeschoss vermittelt eine Weite und Größe zum Wohlfühlen.

Über eine schlichte moderne Treppe gelangt man in die obere Schlafetage mit 2 Bädern und 4 großzügigen Schlafzimmern. Die Kinderzimmer haben ein extra Bad mit Dusche. Das Elternschlafzimmer ein durchdachtes BAD en suite. Des Weiteren ermöglicht das bis in den Spitzboden ausgebaute helle Dachgeschoß mit einem herrlichen Blick über Teile der südlichen Gartenstadt, verschiedenste Nutzungsoptionen, ob Arbeitszimmer, Fitnessraum, Spieletage oder Rückzugsbereich für die künftigen Besitzer.

Der ausgebaute Keller von 166 qm, bestehend aus Vorratskeller, Hauswirtschaftsraum, eigenem Technikraum (mit 4 Tesla e-Speichern- à 12.5 kw Speicherkapazität, die sowohl die Wallbox in den Doppelgarage speisen, als auch als Insellösung zur autarken Stromversorgung bei ggf. Stromausfall dienen)

3 weitere Zimmer im Kellergeschoss können für unterschiedlichste Bedürfnisse genutzt werden.

Dieser Traum von Moderne gekoppelt mit traditionellen Elementen, befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück der Stadt Dortmund (Erbbaurecht vom 01.01.1956 - 31.12. 2054 zu einem Erbbauzins von 1019 €/anno) Das Grundstück kann auf Wunsch auch von der Stadt zusätzlich käuflich erworben werden. Nähere Informationen können individuell besprochen werden.

Ausstattung

Bei Interesse für dieses Haus senden wir Ihnen eine Liste der technischen Ausstattung und des speziellen Interieurs.

Das Haus besitzt sowohl

*eine Photovoltaik-, als auch eine Solaranlage

*eine Regenwasserrückgewinnungsanlage

*eine Zisterne von 5000 l

*Wassertaschengeführten Kamin



*Alarmanlage

*Wallboxen

2 Garagen (Doppelgaragen- die Zweite für 2 kleine Autos)

3-fach Verglasung der Holz-Aluminium-Fenster mit Aluminium-Rollläden.

3-fach verglaste Kunststoff- Fenster im Keller

Gas-Niedrig-Brennwertheizung, die auf Wasserstoff umgerüstet werden kann. Fußbodenheizung mit Ausnahme des Dachgeschoßes, wo sich Heizkörper befinden.

Diverse hochwertige Einbaulampen vom Lichtplaner erstellt, sowie eine eine Einbauküche (Verhandlungsbasis)

Lagebeschreibung

Die südliche Gartenstadt gehört zu den 1 A Lagen Dortmunds. Ein Teil der alten Gartenstadt steht unter Denkmalschutz. Dieser in den 50 er Jahren entstandene neuere Teil liegt genügend weit von der B1 entfernt, um nicht vom Verkehrslärm beeinträchtigt zu werden.

Einkäufe, Apotheken und auch Ärzte sind fußläufig erreichbar in verschiedenste Richtungen, vorrangig im Bereich der Stadtkrone OST, wo sich auch diverse Gastronomie sowie ein Privatgymnasium befinden.

Der Flughafen Dortmund in östlicher Richtung (keine Lärmbelastung) liegt in 20 Minuten entfernt.

Der Hauptbahnhof, sowie die City von Dortmund sind auch in 5 Minuten fußläufig mit der U-Bahn U47erreichbar.

das Westfalenstadion über die B1 in Richtung Bochum in 15 Minuten.

Der bekannte Dortmunder Phönixsee (mit seinen verschiedensten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung) kann ebenfalls ohne Auto besucht werden.

Sonstiges

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagement eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.





Bereich Wohnen



Esszimmerbereich





Wohn-Esszimmer foto 3



Wohnen Kaminofen



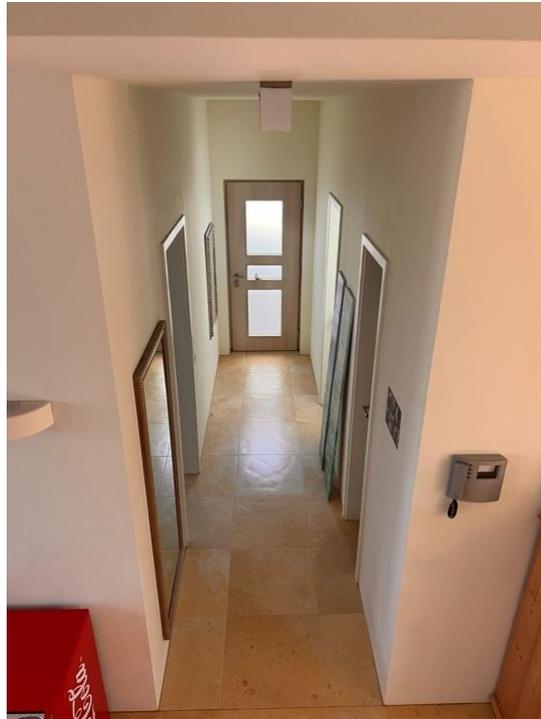


Küchenfront Eiche massiv handbearbeitet



Küche Mittelblock





Flurbereich Büro



Kellertreppe mit Beleuchtung





Bad im OG mit freistehender Badewanne



Zimmer im Obergeschoss





Badezimmer 2 im Obergeschoss



Galerieblick Foto 2





Sitzbereich im Dachgeschoss



Flur im Keller





Stromspeicheranlage



Waschküche mit Fenster

