



**Seltenheit in Toplage der südlichen Dortmunder Innenstadt nahe dem Westfalenpark!  
Sehr schönes und gepflegtes Reihenendhaus mit großem und pflegeleichtem Sonnengarten,  
großem Balkon im 1. OG und Vollkeller**

**Mit 5 Zimmern - ca. 148m<sup>2</sup> Wohnfläche - ca. 320m<sup>2</sup> Grundstücksanteil  
Mit Garage und zwei Stellplätzen davor**

Meine Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Meine Maklerprovision ist verdient, sofern durch meine 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 meinen Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Eine Haftung für die Richtigkeit übernehme ich nicht.

Meine Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne meine Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Meine Maklerprovision beträgt:

1. bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz – auch Erbbaurechten – für Käufer und Verkäufer je 3,00% des beurkundeten Kaufpreises zzgl. gesetzl. Mwst.
2. bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5,00% zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis
3. bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt.
4. bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter – abhängig vom Bestellerprinzip – zwei Monatsnettomiets ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt.
5. bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter 2 Monatsmieten und den Vermieter bis zu 2 Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. Mwst. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren
6. bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter 2 Monatsmieten und den Vermieter bis zu 2 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.

Meine Geschäftsbedingungen und die Provisionssätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf mein Angebot gilt als Anerkennung meiner Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit meiner schriftlichen Bestätigung wirksam.



Ihr neues Reihenendhaus wurde 1977 in massiver und guter Bauweise auf einem ca. 320m<sup>2</sup> großen und sonnigen Grundstücksanteil als Eigentumswohnung mit 12 weiteren Reihenhäusern in einer Toplage von Dortmund errichtet. Die Wohnfläche beträgt stolze 148m<sup>2</sup>. Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller verfügt über einen zusätzlichen Außenzugang. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt durch eine Gaszentralheizung, welche zuletzt im Jahr 2005 erneuert wurde. Alle Fenster des Hauses stammen aus dem Baujahr und sind Isolierverglast. Außenrollläden sind an allen Fassadenfenstern vorhanden. Die Bausubstanz des Hauses ist als gut zu bezeichnen. Der Pflegezustand des Hauses ist gut - Renovierungen und Modernisierungen sollten aber eingeplant werden. Ein Garage mit Tür zum Garten befindet sich am Haus.



In dieser Lage „mehr als Gold wert“ !

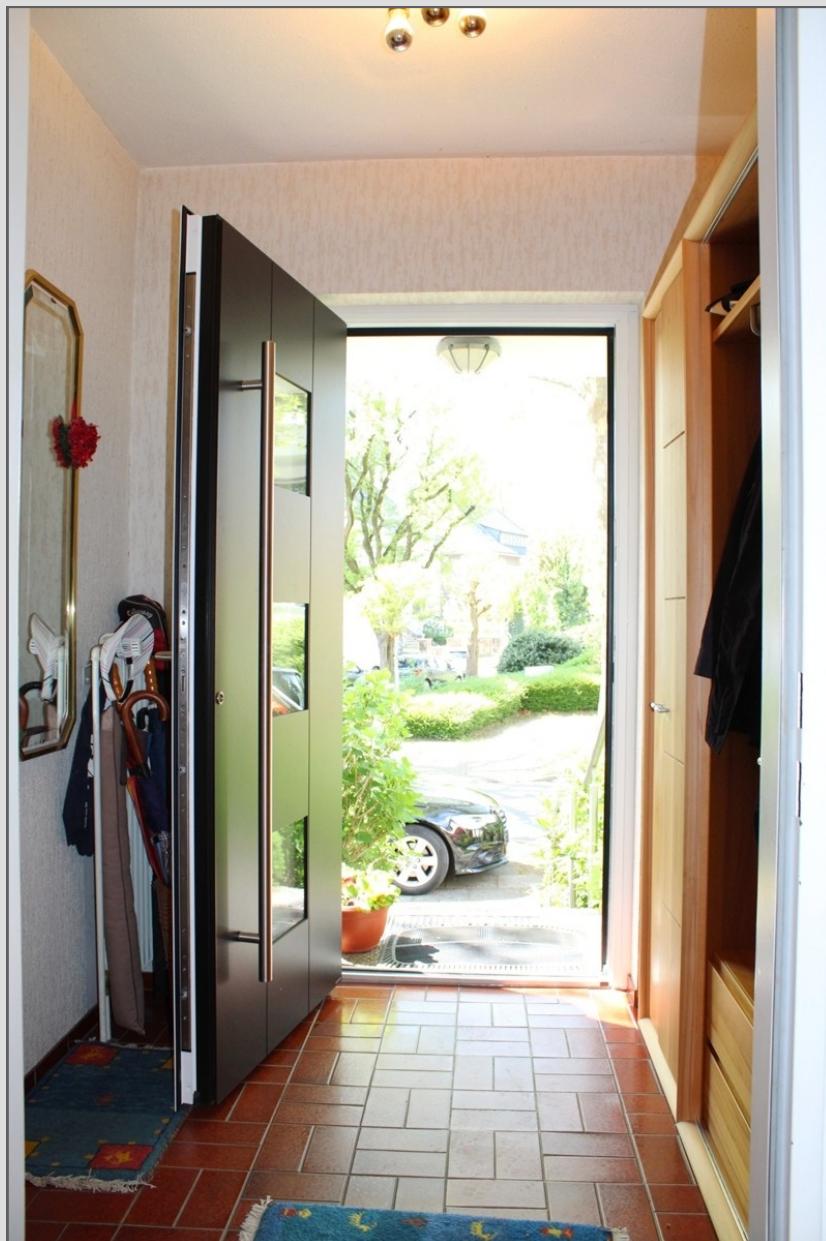
Weiteren Komfort bietet eine Einzelgarage am Haus. Diese verfügtz natürlich auch über Strom, Licht und ein elektrisches Tor. Ein Stellplatz befindet sich direkt vor der Garage und zusätzlich kann sogar ein drittes Fahrzeug in der eigenen und großzügigen Zufahrt parken!

Aus der Garage können Sie zudem über eine separate Tür direkt Ihren Garten und über eine im Jahr 2019 schöne und neu gestaltete Zuwegung dann Ihre Terrasse oder den Keller des Hauses begehen.



Die Terrasse ist östlich ausgerichtet und wurde im Jahr 2019 inklusive des Weges am Haus neu gestaltet und gepflastert. Hier genießen Sie die Sonne am Morgen und in den Vormittagsstunden.

Sonnenanbeter können im Garten, welcher nach Süden und Westen ausgerichtet ist die Sonne pur, bis zum Sonnenuntergang genießen. Der Garten ist pflegeleicht angelegt, sehr schön mit hohen Hecken eingewachsen und steht ausschließlich Ihnen zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Der gesamte Grundstücksanteil beträgt ca. 320m<sup>2</sup>. Ihr neuer Garten ist etwa 250m<sup>2</sup> groß.



Der Hauszugang erfolgt über einige Stufen.

Der Eingangsbereich und Flur bietet genug Platz für Ihre Garderobe.

Die Haustür wurde im Jahr 2023 erneuert.

Willkommen in Ihrem neuen Haus in Toplage von Dortmund!



Der Wohn – und Essbereich mit großem und bodentiefem Schiebefenster und schönem Blick zur Terrasse und dem Garten wird Ihnen sicher sofort gefallen. Die Wohnfläche beträgt hier insgesamt fast 43m<sup>2</sup>. Die Raumgröße ist somit perfekt für eine schöne Einrichtung zum Wohnen und Essen geeignet. Ihre neuwertige Terrasse ist über 16m<sup>2</sup> groß und bietet viel Platz für eine schöne Terrassenmöblierung. Ein weiteres Fenster am Essbereich sorgt für noch mehr Tageslicht.

Der Fußboden des Wohnbereiches ist mit Echtholz-Mosaikparkett ausgestattet.

Das Treppenhaus zu den oberen Wohnbereichen und dem Keller ist aus dem Wohnbereich zugänglich.



Die Küche ist knapp über 7m<sup>2</sup> groß und ist aus dem Wohnbereich zugänglich.

Die Ausstattung der Küche entspricht noch überwiegend dem Baujahr des Hauses.



Das Gäste WC befindet sich direkt am Eingangsbereich.

Die Ausstattung stammt noch aus dem Baujahr, ist aber top gepflegt und eher selten. Liebhaber des Stilbruchs werden hier sicherlich die ausgefallenen Fliesen beibehalten und diese mit modernem Sanitär kombinieren.



Das offene Treppenhaus verbindet die Etagen Ihres Hauses vom Keller bis zum Dachgeschoss.

Der Flur im 1. OG bietet direkten Zugang zu zwei Kinderzimmern, dem großen Schlafraum mit Balkon, dem bereits modernisierten Bad und einem praktischen Abstellraum.

Der Fußboden im 1. OG ist mit Teppichboden ausgestattet.



Das größere Kinderzimmer bietet ca. 11m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das südwestlich ausgerichtete Fenster sorgt für viel Tageslicht.



Das zweite Kinderzimmer ist ca. 9m<sup>2</sup> groß und wird derzeit als Büro genutzt. Auch hier sorgt das südwestlich ausgerichtete Fenster für sehr viel Tageslicht.

Beide Kinderzimmer liegen nebeneinander und können bei Bedarf auch miteinander verbunden werden.

# Großes Schlafzimmer mit Balkon



Das Schlafzimmer ist über 20m<sup>2</sup> groß und bietet viel Platz für Ihre Einrichtung. Das sehr große Fenster erstreckt sich nahezu über die gesamte Raumbreite. Von hier aus können Sie direkt den fast 9m<sup>2</sup> großen Balkon mit viel Morgensonne begehen. Der Balkon erhielt im Jahr 2018 eine neue Bodenbeschichtung.



Das Badezimmer mit großer Dusche, Wanne, WC und Waschtisch wurde im Jahr 2011 komplett modernisiert. Die Ausstattung ist nun hochwertig, modern und natürlich sehr gepflegt.

# Studio im Dachgeschoss



Im Dachgeschoss des Hauses steht Ihnen ein weiteres, großes Zimmer mit etwa 18,5m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

Zusätzlich befindet sich im Dachgeschoss des Hauses noch ein Duschbad mit WC und ein Abstellraum als Nutzfläche.



Das Badezimmer im Dachgeschoss verfügt über eine große Dusche, Waschtisch, WC und Fenster. Das Bad bietet etwa 3,20m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Pflegezustand ist gut.

Die Wohnlage - Nahe dem Westfalenpark und der Dortmunder City  
in Toplage der südlichen Innenstadt

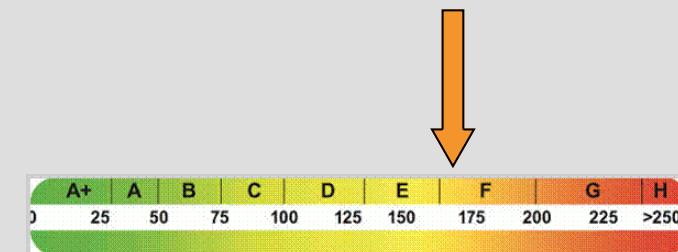


Die genaue Adresse erhalten  
Sie auf Anfrage

Zu Fuß zum Westfalenpark. Zu Fuß in die Dortmunder Innenstadt. Hier Leben Sie in Zukunft in einer der absoluten Toplagen von Dortmund, in der südlichen Dortmunder Innenstadt. Kurze Wege und perfekte Anbindungen sowie ein gehobenes soziales Umfeld zeichnen diese Wohnlage aus. Südlich der B1 erreichen Sie in ganz wenigen Gehminuten die U-Bahn. Mit dem Auto sind Sie in nur 1-3 Minuten auf der B1. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten - von hier aus ist alles perfekt zu erreichen! Die nähere Umgebungsbebauung besteht aus Villen, gepflegten Mehrfamilienhäusern und kleineren Ein- bis Zweifamilienhäusern. Hier werden Sie sich ganz sicher wohlfühlen und diese stadtnahe Lage täglich genießen.

Objektart:	Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an Garten und Garage
Objekttyp	Reihenendhaus
PLZ:	44141
Ort:	Dortmund
Grundstücksgröße:	ca. 320m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	148m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 60m <sup>2</sup> (Keller)
Anzahl Zimmer:	5
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	1 Gäste WC im EG 1 Bad im 1. OG 1 Duschbad mit WC im Dachgeschoss
Terrasse:	Vorhanden, ca. 16,5m <sup>2</sup>

Baujahr:	1977
Zustand:	gepflegt teilweise modernisiert gute Substanz Renovierungsbedürftig Fenster von 1977
Heizungsart:	Gaszentralheizung Baujahr 2005
Befeuerung:	Gas
Stellplätze:	1 Einzelgarage 2 Stellplätze davor
Kaufpreis:	489.000 Euro
Provision:	3,57% inkl. Mwst.
Verfügbar ab :	sofort



Energieverbrauchsausweis  
gültig bis : 11.05.2035  
Endenergiebedarf: 169,8 kWh(m<sup>2</sup>a)  
Energieeffizienzklasse: F  
Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.  
Baujahr laut Energieausweis: 1977  
Wesentlicher Energieträger: Gas

Mit Einbau einer neuen Heizung sollte der Gasverbrauch um etwa 20 – 25% sinken.

Zudem gibt die Eigentümerin auch selbst an, mit dem Heizen nicht gespart zu haben. Sie hatte es lieber im gesamten Haus sehr warm. Der realistische Verbrauchswert des Hauses aufgrund der guten und dicken Bauweise der Außenwände (40cm) dürfte bei D-E liegen.

Die aktuellen jährlichen Kosten: Strom ca. 1.200 Euro, Gas ca. 4.000 Euro, Wasser ca. 350 Euro, Abwasser 415 Euro, Müllabfuhr 285 Euro, Straßenreinigung 60 Euro und die Grundsteuer 395 Euro.

Die Kosten der Gebäudeversicherung inklusive Versicherung gegen Elementarschäden belaufen sich auf 758 Euro im Jahr. Somit belaufen sich die gesamten aktuellen jährlichen Kosten auf insgesamt ca. 7.500 Euro, monatlich somit ca. 620 Euro.

Ein Hausgeld oder Rücklagen sind nicht zu zahlen. Eine Verwaltung gibt es nicht. Jeder Eigentümer ist, wie bei einem normalen Reihenhaus, selbst für sein Gebäude und Grundstück verantwortlich.

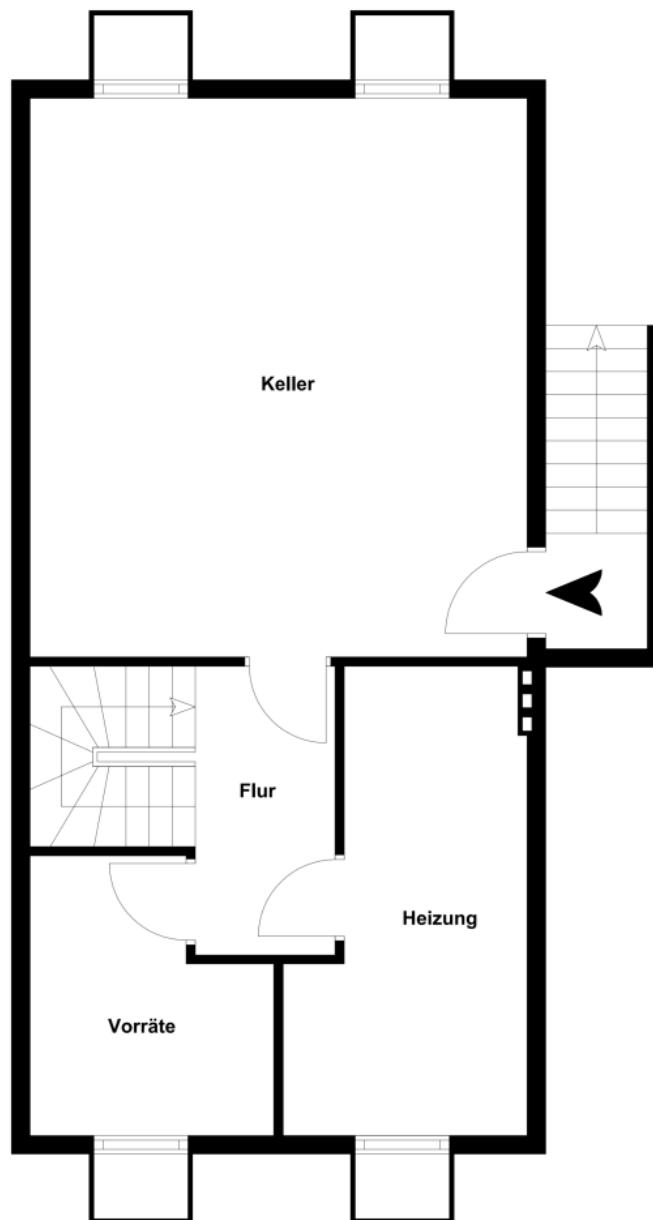
Lage, Lage, Lage und eine wirklich seltene Gelegenheit mit traumhaft großem und sonnigen Garten, Garage und zwei Stellplätzen in der südlichen Dortmunder Innenstadt mit besonderer Nähe zum Westfalenpark. Hier erwerben Sie ein im Jahr 1977 rechtlich als Eigentumswohnung massiv erbautes Reihenendhaus auf einem 320m<sup>2</sup> großen und sonnigen Grundstück. Insgesamt bietet Ihnen dieses Haus stattliche 148m<sup>2</sup> Wohnfläche mit derzeit 5 Zimmern und Vollkeller mit ca. 60m<sup>2</sup> Nutzfläche. Einige Modernisierungen wurden in den letzten Jahren bereits ausgeführt und ersparen Ihnen schon recht große Investitionen. Trotzdem sollten weitere Renovierungen und Modernisierungen eingeplant werden, da noch viele Bereiche und zum Beispiel die Fenster dem Baujahr entsprechen und die Heizung schon 20 Jahre alt ist. Diese Modernisierungen sind aber sicherlich dank des Baujahres und der guten Bausubstanz gut zu planen und zu kalkulieren. Sprechen Sie mich an und besichtigen Sie dieses wirklich seltene Immobilienangebot in einer der absolut beliebtesten Wohnlagen von Dortmund.

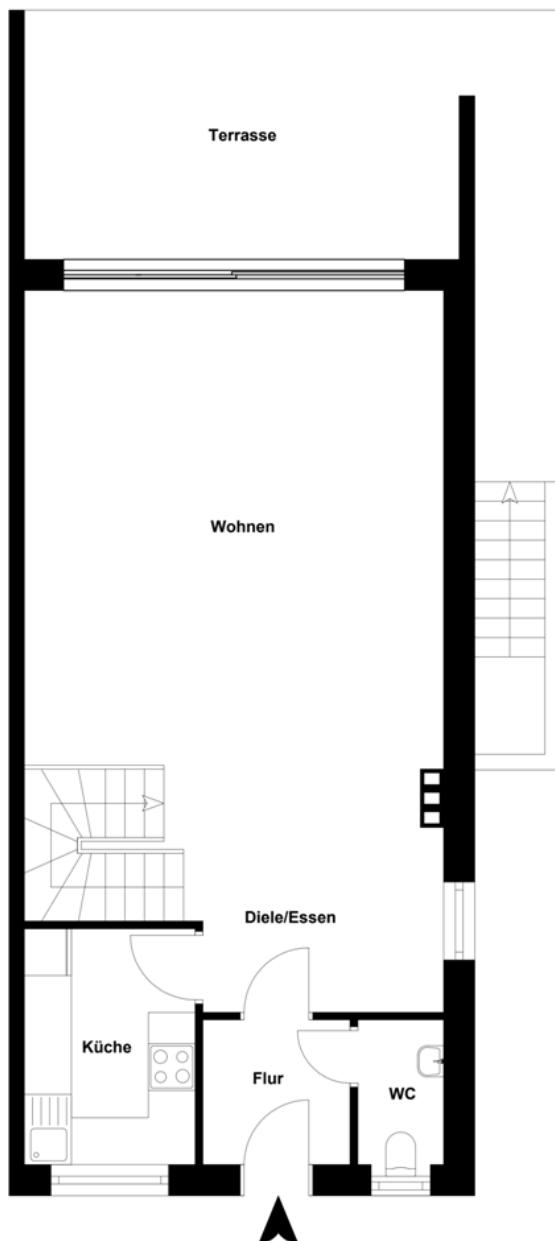
## Der Kaufpreis: 489.000,-- Euro

Durch meine guten Verbindungen zu namhaften Banken und hervorragenden Finanzierungsberatern bin ich Ihnen bei der Finanzierung - **auch bis zu 100% des Kaufpreises oder darüber hinaus** – gerne behilflich.

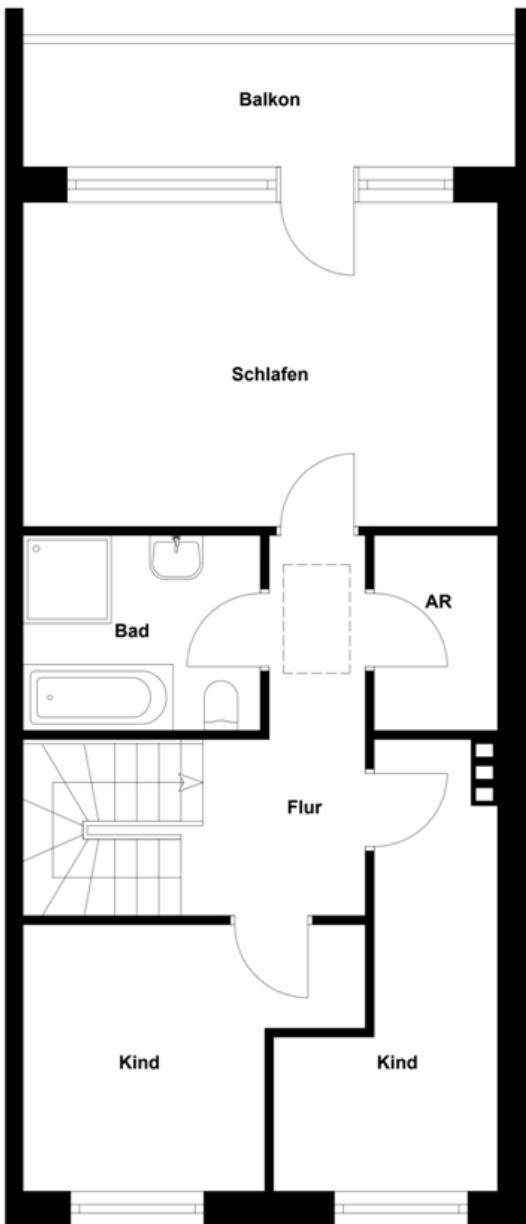
Meine Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer und Verkäufer eine Maklercourtage von je 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Meine Maklercourtage ist verdient, sofern durch meine 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 übernehme ich nicht. Ich behalte mir ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden.

Eine Weitergabe meines Exposés an Dritte ohne meine Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.





# Grundriss 1. Obergeschoss



# Grundriss Dachgeschoß

