

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Dortmund

### Keine Provision---Außergewöhnliches 1-3 Familienhaus in Dortmund / Berghofen



Objekt-Nr. OM-310530

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Nicole Sawatzky  
Telefon: 0173 7374998

Wittbräucker Str. 273  
44269 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1909	Wohnfläche	332,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.360,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	16,00	Badezimmer	10

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

!!! Bitte keine Makleranfragen !!!

---Keine Provision, da direkt vom Eigentümer---

-Positiver Vorbescheid für den Umbau zu einem Wohnhaus (-3 Wohneinheiten) liegt vor-

- Immobilie aus dem Jahr 1909 und anschließend laut Bauakte in den Jahren 1937, 57, 69 und 82 geändert bzw. erweitert

- Ursprünglich gebaut als Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Schankwirtschaft

- Ehemals genutzt als Club-Hotel

- Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt ca. 332 m<sup>2</sup>, im EG ca. 197 m<sup>2</sup>, im OG ca. 110 m<sup>2</sup>, im DG ca. 25 m<sup>2</sup>

- zusätzlich Keller ca. 110 m<sup>2</sup>

- Moderner, offener Grundriss

- Im EG: Flur, Küche, offener Bar-, Kamin-, Wellnessbereich, 3 Zimmer, Gäste WC

- Im OG: Flur, diverse Zimmer, Bäder

- Im DG: Flur, 2 Zimmer, 2 Bäder

- Riesiger Gartenbereich

- Kfz-Stellplätze

- Eigenlandgrundstück, in der Größe von 1360 m<sup>2</sup>

- Umgestaltung zum 1-3 Familienhaus möglich, positiver Vorbescheid zur Nutzungsänderung vom Stadtplanungs- und Bauordnungsamt liegt vor

- Das Gebäude genießt Bestandsschutz, es kann nicht abgerissen und das Grundstück anschließend neu bebaut werden

- Es handelt sich um die Gemarkung Berghofen, Flur 9, Flurstück 70, 781, 783

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Keller, Sauna, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Unser Angebot basiert auf uns erteilten Informationen des Vorbesitzers oder von Dritten. Obwohl die Angaben mit der erforderlichen Sorgfalt zusammengestellt wurden, kann von uns keine Verantwortung für Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben übernommen werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass aus unseren Informationen kein Rechtsanspruch auf die dort hinterlegten Angebote und Daten besteht und für diese keine Haftung übernommen wird.

## Lage

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von ca. 2,5 km in den Ortskernen von Berghofen, Höchsten bzw. Aplerbeck vorhanden.

Gute Verkehrsanbindung gegeben, nur ca. 3,5 km bis zum Autobahnanschluss.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	135,46 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Galerie



Weitsicht



Eingang Innenhof

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss



Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss



Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss



Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Tür Strassenseite

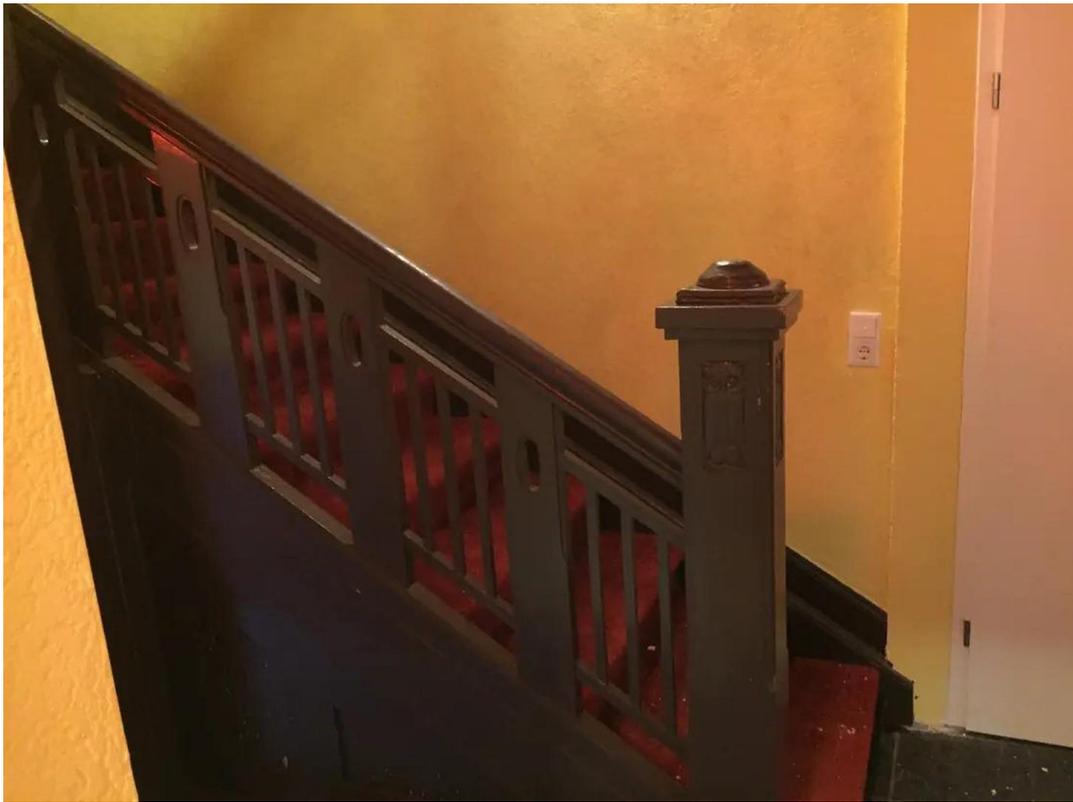


Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Obergeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Obergeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie

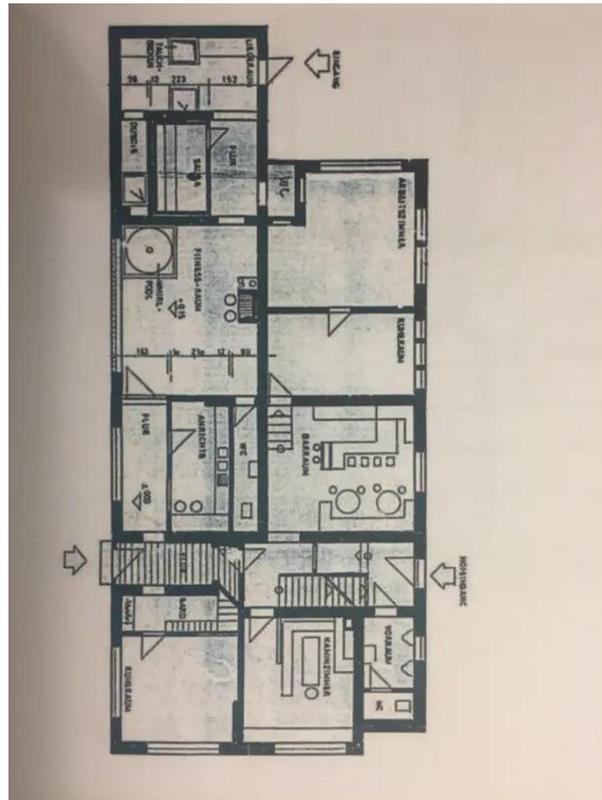


Dachgeschoss

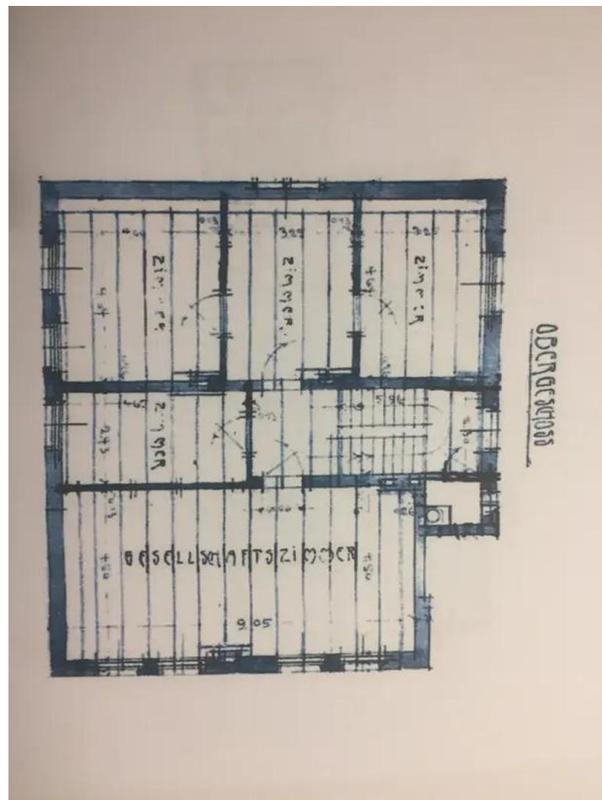


Dachgeschoss

# Exposé - Galerie

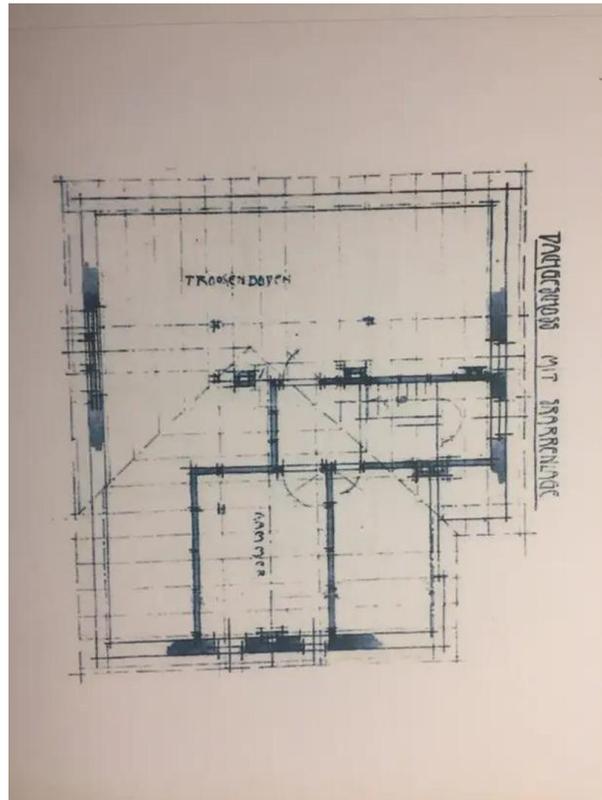


Grundriss EG

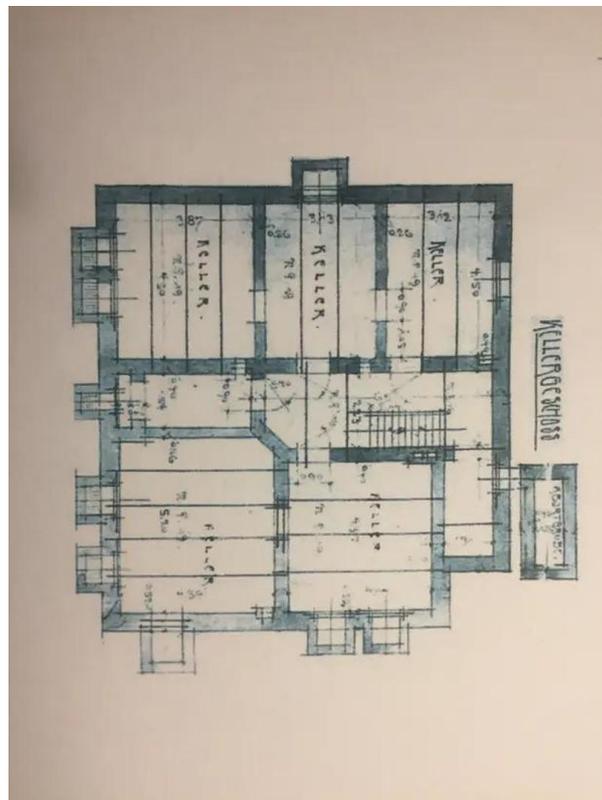


Grundriss OG

# Exposé - Galerie



Grundriss DG



Grundriss Keller

# Exposé - Galerie

Erdgeschoss						
Raumbezeichnung	m	m	m	f	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Flur Straße	1,550	4,100			6,36	
	0,750	0,750		0,5	0,28	6,64
Garderobe	1,200	3,950			4,74	
	-0,750	0,750		0,5	-0,28	4,46
Ruheraum	3,950	3,950				15,60
Treppenflur	2,300	2,450			5,64	
	1,150	1,300			1,50	7,13
Kaminzimmer	3,950	4,000				15,80
Flur Hofeingang	2,300	1,650			3,80	
	1,100	1,850			2,04	5,83
WC	3,000	1,750				5,25
Barraum	4,500	5,250				23,63
Ruheraum 2	2,900	5,250				15,23
Arbeitszimmer	4,850	5,250			25,46	
	-1,900	1,350			-2,57	22,90
Flur Straßeneingang	4,500	1,630				7,34
Anricht	4,500	2,100				9,45
Fitnessraum	6,100	4,830				29,46
WC	4,500	0,900				4,05
Saunafur	3,450	1,520				5,24
Sauna	3,450	2,230				7,69
WC	1,500	1,200				1,80
Liegeraum	2,580	4,830				12,46
Duschraum	3,450	0,980				3,38
					Summe	203,33
					Abzgl. 3% Putz	-6,10
					Summe	197,23
					Erdgeschoss rd.	197,00

Fläche

Obergeschoss						
Raumbezeichnung	m	m	m	f	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Treppenflur	2,300	2,250				5,18
WC	1,150	2,150				2,47
Flur	2,300	2,250				5,18
Gesellschaftszimmer	4,500	9,050				40,73
Zimmer	2,430	4,620				11,23
Zimmer	4,640	4,000				18,56
Zimmer	4,640	3,250				15,08
Zimmer	4,640	3,250				15,08
					Summe	113,49
					Abzgl. 3% Putz	-3,40
					Summe	110,09
					Obergeschoss rd.	110,00
Dachgeschoss (Teilausbau)						
Raumbezeichnung	m	m	m	f	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Treppenflur	2,300	1,450			3,34	
	2,300	2,350			5,41	8,74
Kammer 1	4,640	1,000		0,5		2,32
Kammer 2	4,640	3,200				14,85
					Summe	25,91
					Abzgl. 3% Putz	-0,78
					Summe	25,13
					Obergeschoss rd.	25,00
Zusammenstellung Wohn- und Nutzflächen:						
Erdgeschoss						197,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoss						110,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss						25,00 m <sup>2</sup>
						332,00 m <sup>2</sup>

Fläche

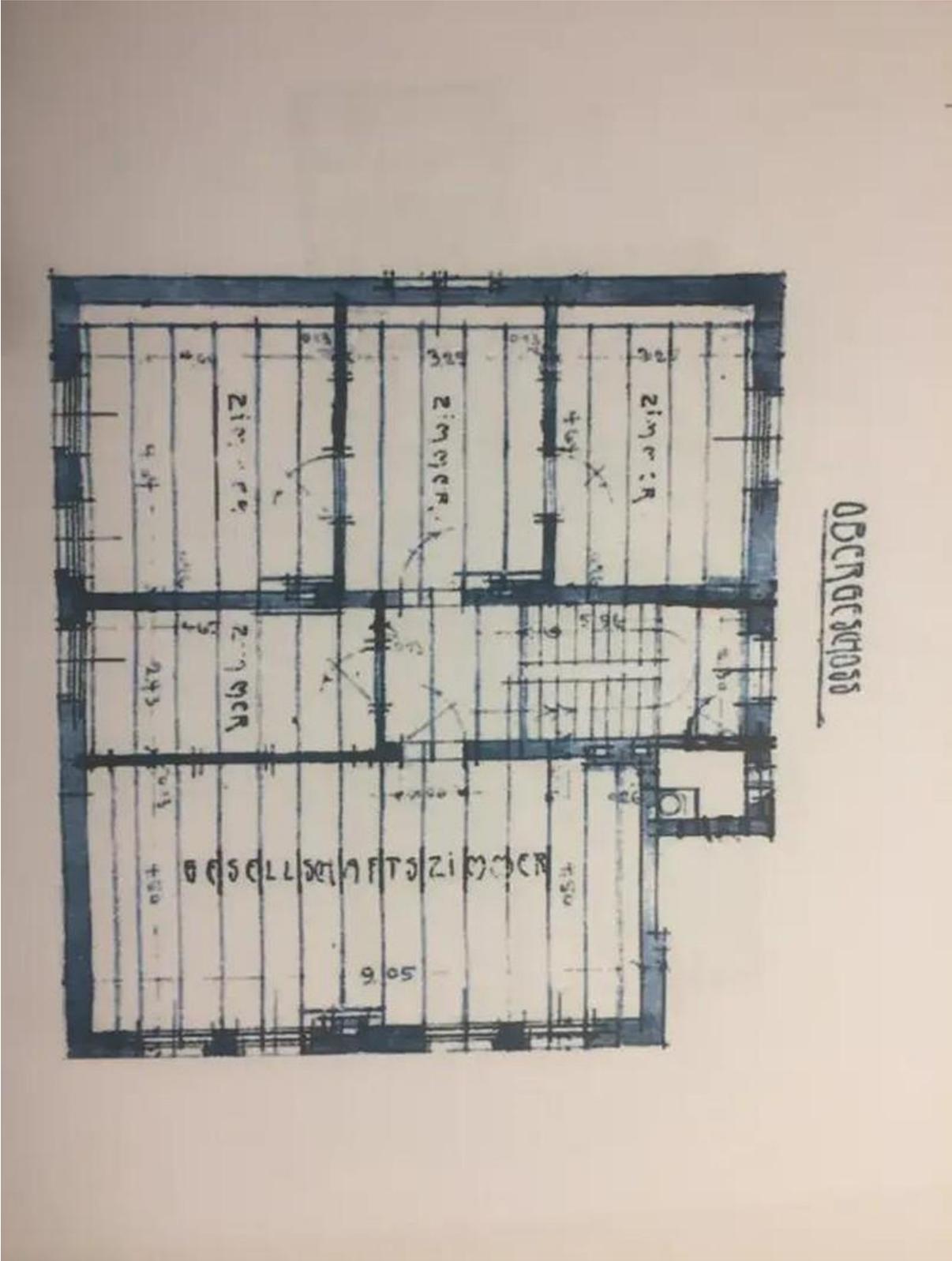
# Exposé - Galerie

Kellergeschoss									
12,820	x	11,620				=		148,97	m <sup>2</sup>
-1,690	x	1,610				=		-2,72	m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Fläche Kellergeschoss rd.</b>									<b>146,00 m<sup>2</sup></b>
Erdgeschoss									
12,760	x	11,560				=		147,51	m <sup>2</sup>
-1,690	x	1,710				=		-2,89	m <sup>2</sup>
8,490	x	11,560				=		98,14	m <sup>2</sup>
4,770	x	5,650				=		26,95	m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Fläche Erdgeschoss rd.</b>									<b>270,00 m<sup>2</sup></b>
Obergeschoss									
12,760	x	11,560				=		147,51	m <sup>2</sup>
-3,500	x	1,710				=		-5,99	m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Fläche Obergeschoss rd.</b>									<b>142,00 m<sup>2</sup></b>
Dachgeschoss									
9,760	x	11,560				=		112,83	m <sup>2</sup>
6,850	x	1,690				=		11,58	m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Fläche Dachgeschoss rd.</b>									<b>124,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Bebaute Fläche gesamt rd.</b>									<b>682,00 m<sup>2</sup></b>

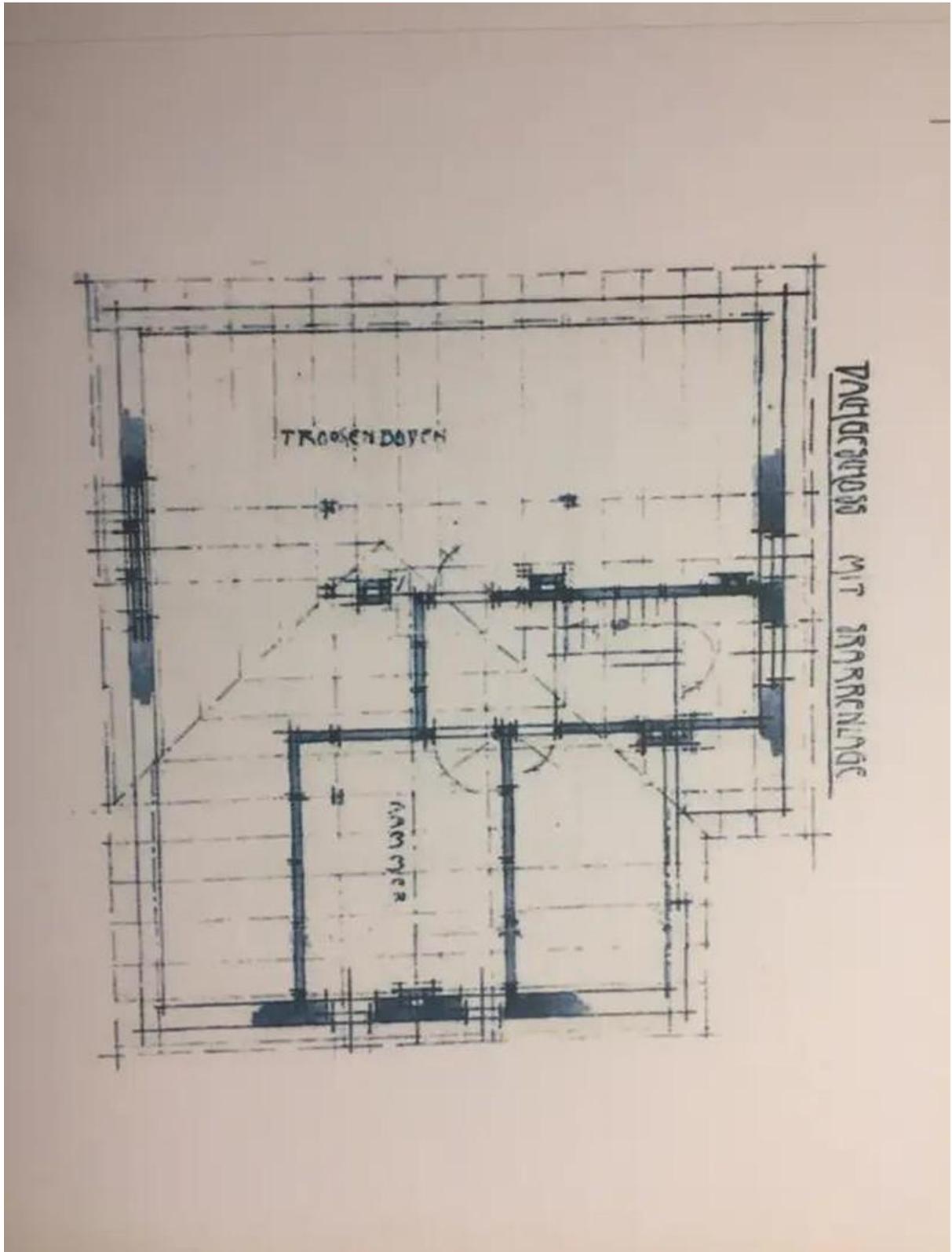
Bruttogrundfläche



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss						
Raumbezeichnung	m	m	m	f	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Flur Straße	1,550	4,100			6,36	
	0,750	0,750		0,5	0,28	6,64
Garderobe	1,200	3,950			4,74	
	-0,750	0,750		0,5	-0,28	4,46
Ruheraum	3,950	3,950				15,60
Treppenflur	2,300	2,450			5,64	
	1,150	1,300			1,50	7,13
Kaminzimmer	3,950	4,000				15,80
Flur Hofeingang	2,300	1,650			3,80	
	1,100	1,850			2,04	5,83
WC	3,000	1,750				5,25
Barraum	4,500	5,250				23,63
Ruheraum 2	2,900	5,250				15,23
Arbeitszimmer	4,850	5,250			25,46	
	-1,900	1,350			-2,57	22,90
Flur Straßeneingang	4,500	1,630				7,34
Anricht	4,500	2,100				9,45
Fitnessraum	6,100	4,830				29,46
WC	4,500	0,900				4,05
Saunaflur	3,450	1,520				5,24
Sauna	3,450	2,230				7,69
WC	1,500	1,200				1,80
Liegeraum	2,580	4,830				12,46
Duschraum	3,450	0,980				3,38
					Summe	203,33
					Abzgl. 3% Putz	-6,10
					Summe	197,23
					<b>Erdgeschoss rd.</b>	<b>197,00</b>

# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss

Raumbezeichnung	m	m	m	f	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Treppenflur	2,300	2,250				5,18
WC	1,150	2,150				2,47
Flur	2,300	2,250				5,18
Gesellschaftszimmer	4,500	9,050				40,73
Zimmer	2,430	4,620				11,23
Zimmer	4,640	4,000				18,56
Zimmer	4,640	3,250				15,08
Zimmer	4,640	3,250				15,08
					Summe	113,49
					Abzgl. 3% Putz	-3,40
					Summe	110,09
					Obergeschoss rd.	<b>110,00</b>

## Dachgeschoss (Teilausbau)

Raumbezeichnung	m	m	m	f	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Treppenflur	2,300	1,450			3,34	
	2,300	2,350			5,41	8,74
Kammer 1	4,640	1,000		0,5		2,32
Kammer 2	4,640	3,200				14,85
					Summe	25,91
					Abzgl. 3% Putz	-0,78
					Summe	25,13
					Obergeschoss rd.	<b>25,00</b>

## Zusammenstellung Wohn- und Nutzflächen:

Erdgeschoss	197,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	110,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	25,00 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	332,00 m <sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss											
12,820	x	11,620					=			148,97	m <sup>2</sup>
-1,690	x	1,610					=			-2,72	m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Fläche Kellergeschoss rd.</b>										<b>146,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Erdgeschoss											
12,760	x	11,560					=			147,51	m <sup>2</sup>
-1,690	x	1,710					=			-2,89	m <sup>2</sup>
8,490	x	11,560					=			98,14	m <sup>2</sup>
4,770	x	5,650					=			26,95	m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Fläche Erdgeschoss rd.</b>										<b>270,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

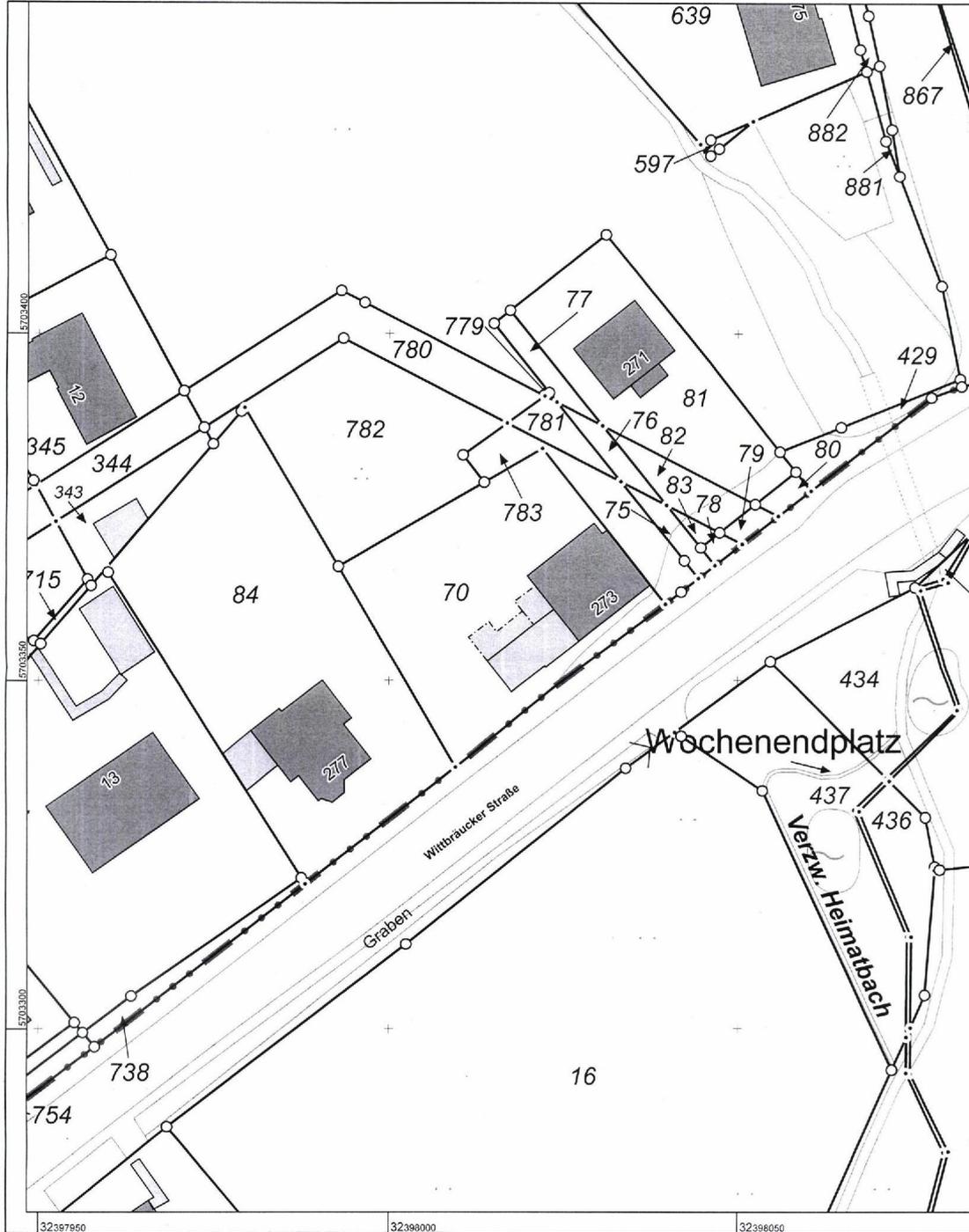
Obergeschoss											
12,760	x	11,560					=			147,51	m <sup>2</sup>
-3,500	x	1,710					=			-5,99	m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Fläche Obergeschoss rd.</b>										<b>142,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Dachgeschoss											
9,760	x	11,560					=			112,83	m <sup>2</sup>
6,850	x	1,690					=			11,58	m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Fläche Dachgeschoss rd.</b>										<b>124,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

<b>Bebaute Fläche gesamt rd.</b>										<b>682,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------	----------------------

# Exposé - Grundrisse

Die Nutzung dieses Auszugs ist im Rahmen des § 11 (1) OCG/VerKatG NRW zulässig. Zuwendungen werden nach § 27 VerKatG NRW verfügt



**Stadt Dortmund  
Katasteramt**  
Märkische Straße 24  
44141 Dortmund

Flurstück: 70  
Flur: 9  
Gemarkung: Berghofen  
Witbraucker Straße 273, Dortmund

Maßstab 1 : 500  Meter

13.05.2024  
N. Sawatzky

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:500  
Erstellt: 13.05.2024  
Zeichen:

13.05.2024