

Exposé

Landhaus in Dortmund

Energieeffizientes Landhaus mit parkähnlichem Garten



Objekt-Nr. OM-316585

Landhaus

Verkauf: **995.000 €**

Märker Feld
44287 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.300,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	204,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	119,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das exklusive Anwesen mit über 320m² Wohn- / Nutzflächen besteht aus dem smarten Landhaus mit Nebengebäuden im norddeutschen Stil.

Im begehrten Dortmunder Ortsteil, der Aplerbecker-Mark, erwartet Sie nach der Hofeinfahrt ein parkähnlich angelegter Garten. Das Landhaus vom Architekten individuell und aufwendig geplant, mit versetzter Wohnebene (Deckenhöhe 3m) und flexiblem Wohnkonzept für die kleine und große Familie. Höchster Baustandard, Nebengebäude im Fachwerkstil.

Leben Sie Ihren Traum vom zurückgezogenem Wohnen auf dem eingefriedeten Grundstück, und doch urbaner Nähe zu Dortmund und dem Ruhrgebiet. Von den großen Terrassen mit Whirlpool und Koiteich genießen Sie Ihr einzigartiges Gartenidyll. Tierhaltung bis zum Pony möglich.

Im Haus erwarten Sie 8 gemütliche, lichtdurchflutete Zimmer (inkl. gr. Wohnküche), ausgebauter Flächen im Souterrain und Ausbaureserve im Dachboden.

Energetisch auf neuestem Stand wird das Haus kompl. mit Erdwärme versorgt, unabhängig von Gas oder Öl. Zusätzlich trägt ein Kachelkamin zum Wohlbefinden im Haus bei. Die Regenwasseranlage (6m³) versorgt die WC-Spülungen und Gartenbewässerung. Zur Unterstützung des Strombedarfs im Haus und E-Mobilität liefert eine PV-Anlage zuverlässig Energie (über 7 MWh/Jahr), inkl. gesicherter Einspeisevergütung. Eine Wallbox für Ihr Elektrofahrzeug ist bis 11KW vorhanden / Anschluß 22KW ausgelegt.

Energieeffizienzklasse A+

Ein gutes Gefühl damit einen persönlichen Beitrag zur Nachhaltigkeit und für eine grünere Umwelt zu leisten, noch dazu mit niedrigen Energiekosten. Für Bestandsimmobilien absolut einzigartig !

Viel Wert wurde zudem auf eine umfangreiche Sicherheitsausstattung inkl. Videoüberwachung gelegt.

Das gepflegte Anwesen wurde in den vergangenen Jahren konsequent und nachhaltig energetisch umgestellt, im Souterrain ausgebaut und laufend renoviert. - Eine echte Rarität, die es sich lohnt zu besichtigen !

Ausstattung

- > Fußbodenheizung (kompl. EG / DG)
- > Boden tiefe Fenster zum Garten
- > Massivholz Buchenparkett
- > Terracotta Fliesen
- > Repräsentative Eingangsdiele mit Galerie
- > Künstlerisch gestaltete Einbauelemente Diele/Küche
- > Geschwungene Treppe Massivholz (Buche)
- > Versetze Ebenen im Wohnbereich, dadurch überhohe Decke (3m)
- > Kachelkamin mit Warmluftzügen
- > Massivholz Küche individuell vom Tischler
- > PV-Anlage (8,6 Kwp)
- > Sole-Wärmepumpe (Erdwärme)
- > Wall Box (11/22 KW)

- > 2 Pkw Stellplätze Garagenhaus
- > 3 PKW Stellplätze im abgeschl. Hofbereich
- > vollkommen eingefriedetes Grundstück mit Hofeinfahrt /-tor
- > Brauchwasseranlage mit 6m³ Zisterne
- > Whirlpool Pool (Outdoor) mit Windfang
- > Gartenbewässerungssysteme
- > Drainierte Rasenfläche
- > LAN Verkabelung
- > Smarte E-Technik
- > zumeist elektr. Rolladen
- > Sicherheitsausstattung inkl. Videoüberwachung
- > Separater Technik- / Werkstattbereich
- > Vorinstall. Sauna- / zusätzl. Duschbereich
- > Vorbereitung Solarthermie
- > Ausbaureserven (oDG, Souterrain u.Garage)

u.v.m.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

DISKRETER Verkauf direkt vom Eigentümer an Privat ! PROVISIONSFREI !

(Die ersparte Courtage entspricht dem Wert einer neuen Badgestaltung)

Weitere Bilder vom Haus (innen) und Informationen zum Anwesen mit Grundrissen sowie erfolgten Sanierungs- / Ausbaumaßnahmen sind in einem ausführlichen Exposé zusammengestellt. Bitte hierzu um Ihr aussagefähiges Anschreiben inkl. vollständiger Adresse und Telefonnummer. Gern rufe ich Sie daraufhin zurück.

Zeitlich flexible Übernahme, ggf. auch möbliert möglich. Optional kann weitere Grünfläche (ca. 700m²) zur Erweiterung der Privatsphäre oder priv. Tierhaltung erworben werden.

Lage

Die einzigartige und ruhige Lage des Anwesen in der Aplerbecker-Mark (Dortmunder Süden) besticht durch die einmalige Ausrichtung vom Sonnenaufgang bis zum Sonnenuntergang und einem unverbaubaren Blick über den tiefer gelegenen Ortsteil, der Fernblick geht noch darüber hinaus. Ohne Durchgangsverkehr ist die Spielstraße Anliegern vorbehalten.

Das Naherholungsgebiet des Aplerbecker-Waldes ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, dort erwartet Sie ein weitläufiges Wander-, Radwege- und Reitwege Netz, Reiterhöfe inklusive.

Alle Bedürfnisse des täglichen Lebens von Ärzten, Apotheke, Bäcker, Blumenladen, Dorfwirtshaus, Eisdielen, Weinhandlung bis Supermarkt, inkl. Schulzentrum (alle Schulformen) und Sportvereine sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den Dortmunder ÖPNV per Bus und auch den DB Regionalverkehr ist fußläufig gegeben. Die Innenstadt und der Flughafen Dortmund sind zudem in kurzer Zeit mit

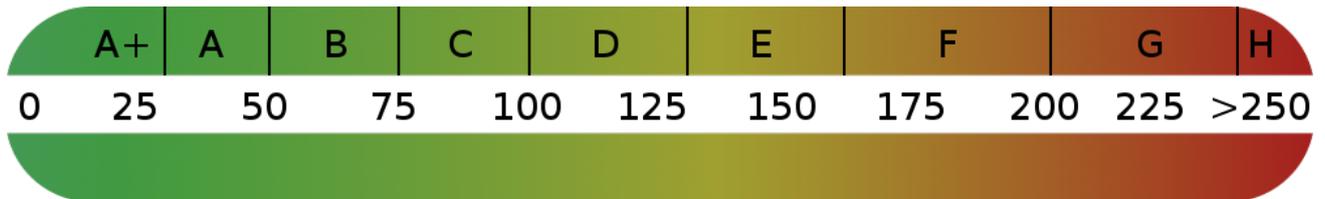
dem Auto erreichbar. Wie die schöne Kleinstadt Schwerte a.d. Ruhr mit dem historischen Ortskern ist auch der bekannte Dortmunder Phönixsee mit seiner üppigen Flanier- / Restaurant Promenade mit dem Fahrrad erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	26,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Terrassenansicht "Sonnenidyll"

Exposé - Galerie



Anwesen + parkähnlichem Garten

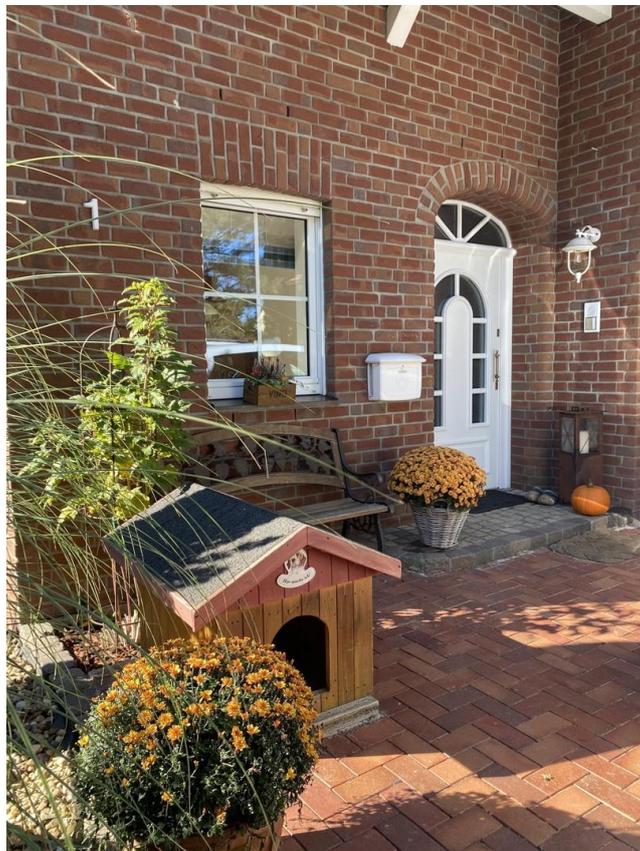


Ein Refugium in jeder Hinsicht

Exposé - Galerie



Hofansicht

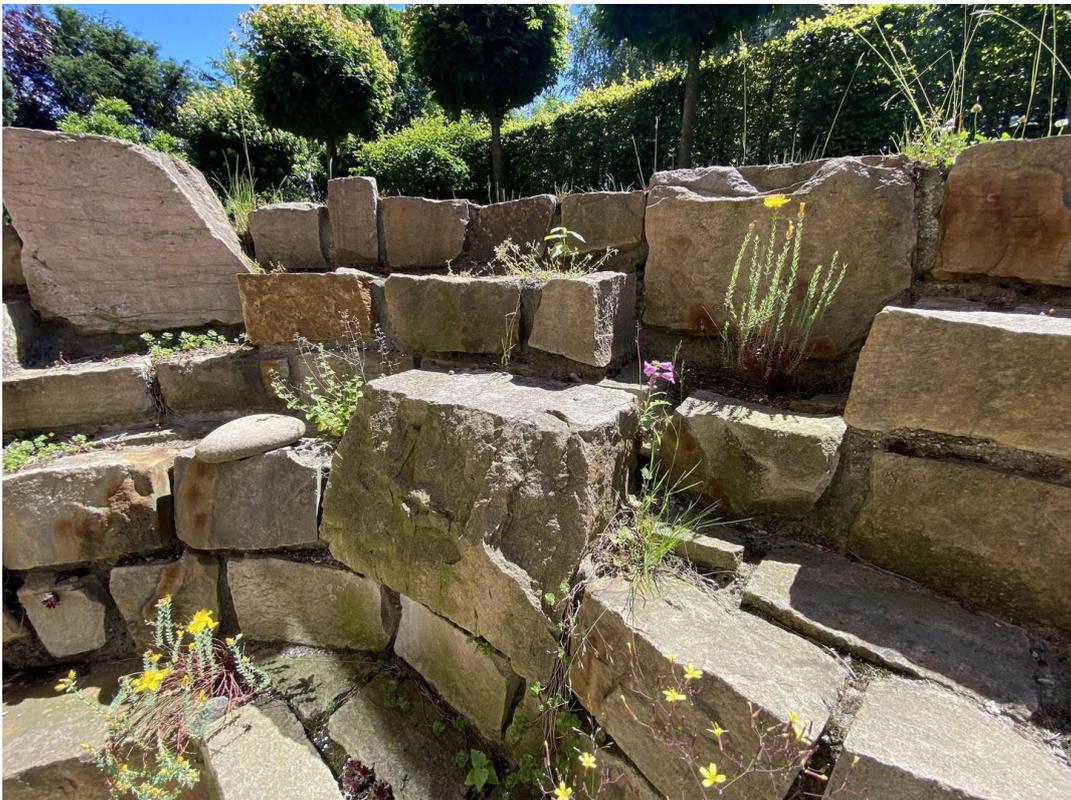


Eingang Landhaus

Exposé - Galerie



Parkähnlicher Garten



Steingarten

Exposé - Galerie



Pool mit Aussicht



Idylle zu jeder Jahreszeit

Exposé - Galerie



Traubenernte



Gartenhaus

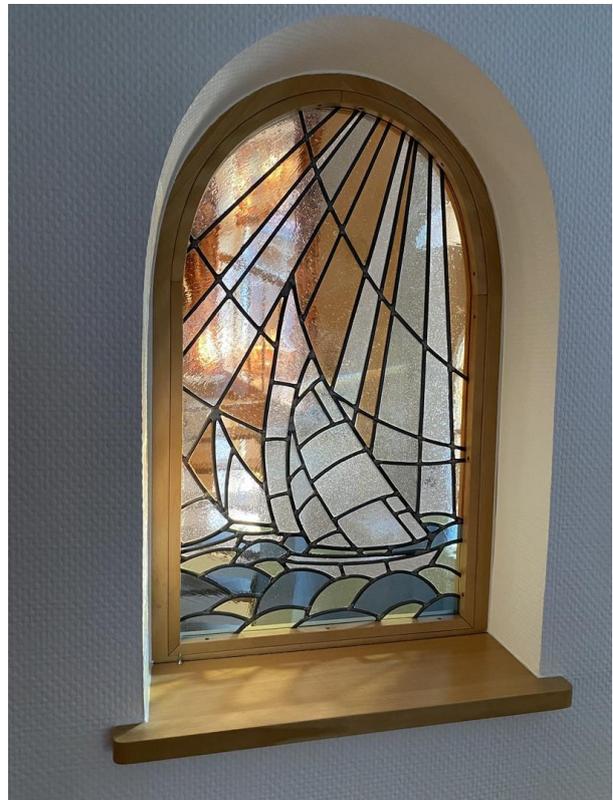
Exposé - Galerie



großes Landhaus



Treppenaufgang mit Galerie



Maritimes Flair

Exposé - Galerie



Kachelkamin mit Warmluft



Unverbaubarer Ausblick

Exposé - Galerie



Optionale Grünfläche_1



Optionale Grünfläche_2

Exposé - Galerie



Umfeld Aplerbecker-Mark

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

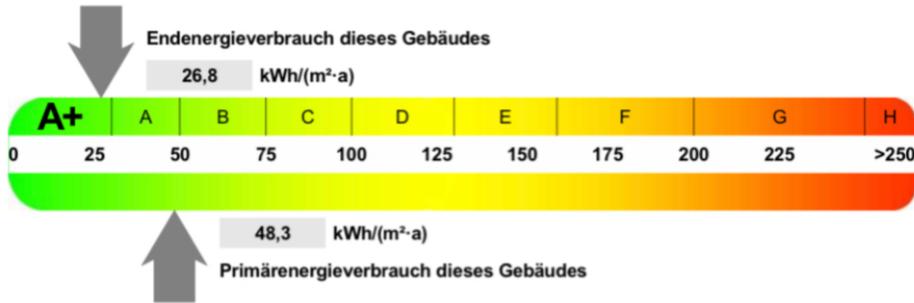
Registriernummer:

NW-2022-004193698

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 15,0 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

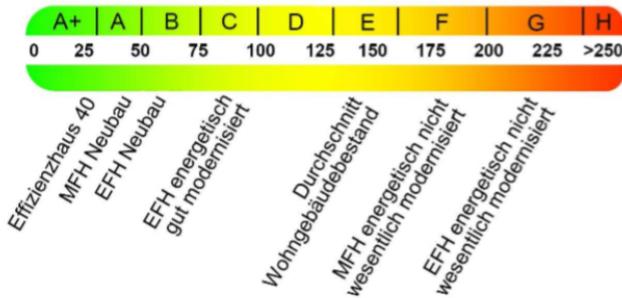
26,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2021	Strom	1,80	15493	4493	11000	1,17

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus