

Exposé

Landhaus in Dortmund

Energieeffizientes Landhaus mit traumhaften Garten



Objekt-Nr. OM-325065

Landhaus

Vermietung: **2.950 € + NK**

44287 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1997	Summe Nebenkosten	500 €
Grundstücksfläche	923,00 m ²	Mietsicherheit	9.750 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	8,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	204,00 m ²	Schlafzimmer	5
Nutzfläche	119,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Garagen	2
Nebenkosten	300 €	Stellplätze	4
Heizkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

! PROVISIONSFREI !

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 Strandkorb auf dem Steg genießen Sie Ihr einzigartiges Gartenidyll.

Im Haus erwarten Sie 8 gemütliche, lichtdurchflutete Zimmer inkl. gr. Wohnküche, ausgebauter Flächen im Souterrain und zusätzl. Stauraum im Dachboden. Ein großes Vollbad mit herrlichem Ausblick im DG und ein Duschbad im EG, jeweils zeitlos aus dem Baujahr.

Energetisch auf neuestem Stand wird das Haus kompl. mit Erdwärme versorgt, dadurch sehr geringe Energiekosten für Heizung und Warmwasser. 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), Verbrauch wird verrechnet. Eine Wallbox (11KW) ist für Ihr Elektrofahrzeug vorhanden.

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)
- > Versetzte Ebenen im Wohnbereich, dadurch überhohe Decke (3m)
- > Kachelkamin mit Warmluftzügen
- > Massivholz Küche individuell vom Tischler (Insth. in Eigenregie)
- > PV-Anlage (8,6 Kwp)
- > Sole-Wärmepumpe (Erdwärme)

- > Wall Box (11 KW)
- > 2 Pkw Stellplätze im Garagenhaus
- > 4 PKW Stellplätze, davon 3 Stellplätze im abgeschl. Hofbereich
- > Eingefriedetes Grundstück mit Hofeinfahrt /-tor
- > Brauchwasseranlage mit 6m³ Zisterne
- > 2 große Terrassen in S-W-N Ausrichtung
- > Whirlpool Pool (Outdoor) mit Windfang (Pflege/Insth. in Eigenregie)
- > Gartenbewässerungssysteme
- > Fachwerk Gartenhaus (16m²) mit Dachboden vielfältig nutzbar.
- > Drainierte Rasenfläche
- > LAN Verkabelung
- > Smarte E-Technik
- > zumeist elektr. Rolladen
- > Sicherheitsausstattung inkl. Videoüberwachung
- > Separater Technik- / Werkstattbereich mit WC; teil eingerichtet
- > Vorinstall. Sauna- / Duschbereich im Soutr. (Aufstellung in Eigenregie)
- > zusätzl. Stauraum oDG

u.v.m.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

DIREKTE Vermietung vom Eigentümer an Privat ! PROVISIONSFREI !

Weitere Bilder vom Haus (innen) und Informationen zum Anwesen mit Grundrissen sind in einem ausführlichen Exposé zusammengestellt.

Bitte hierzu um Ihr aussagefähiges Anschreiben inkl. vollständiger Adresse und Telefonnummer. Gern rufe ich Sie daraufhin zurück.

Für eine Besichtigung ist eine Selbstauskunft beizubringen.

Zeitlich flexible Übernahme spätestens zu 06/2025, ggf. auch teilmöbliert möglich. Der reduziert ausgewiesene Mietzins (KM) berücksichtigt die Grundstücks- / Gartenpflege für den Gartenliebhaber in Eigenregie (entsprechende Geräte vorhanden), alternativ Fremdvergabe mit Kostenumlage. Garagen und Stellplätze sind in der Anmietung inbegriffen. Der erzeugte Solarstrom wird verrechnet.

Optional kann die angrenzende, ebenfalls eingefriedete Grünfläche (ca. 1000m²) zur Erweiterung der Privatsphäre, für Ihr Gartenhobby oder priv. Tierhaltung angepachtet werden.

Zunächst befrist. Mietverhältnis auf 2 Jahre. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit für ein Miet- / Kaufmodell. Haustiere nach Vereinbarung!

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, Weinladen bis Supermarkt, inkl. Kita's, Grundschule, Schulzentrum (alle Schulformen) und Sportvereine sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

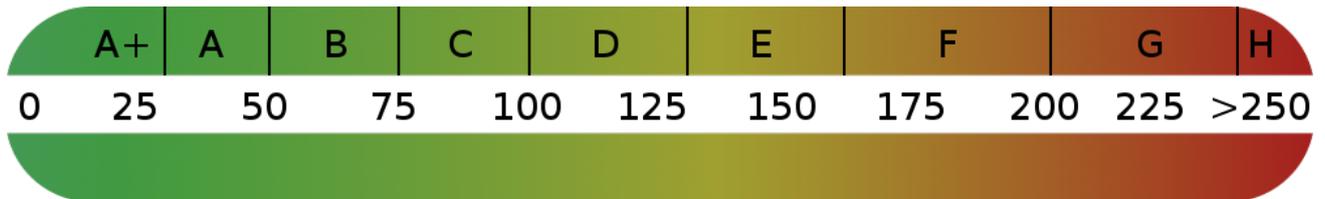
Die Anbindung an den Dortmunder ÖPNV per Bus und auch den DB Regionalverkehr ist fußläufig gegeben. Die Innenstadt und der Flughafen Dortmund sind zudem in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar. Wie die schöne Kleinstadt Schwerte a.d. Ruhr mit dem historischen Ortskern ist auch der bekannte Dortmunder 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



Ein Refugium in jeder Hinsicht

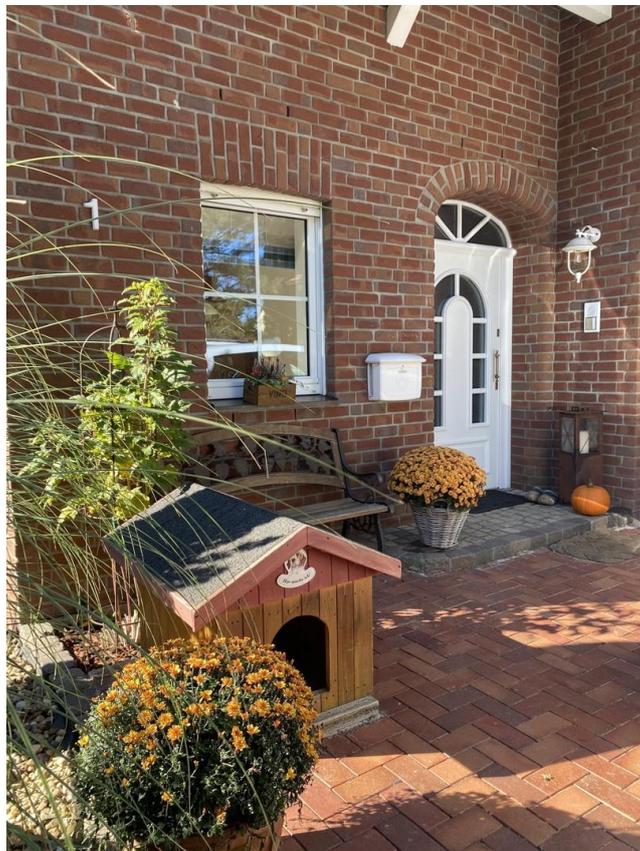


Gartenrefugium

Exposé - Galerie



Anwesen + parkähnlichem Garten

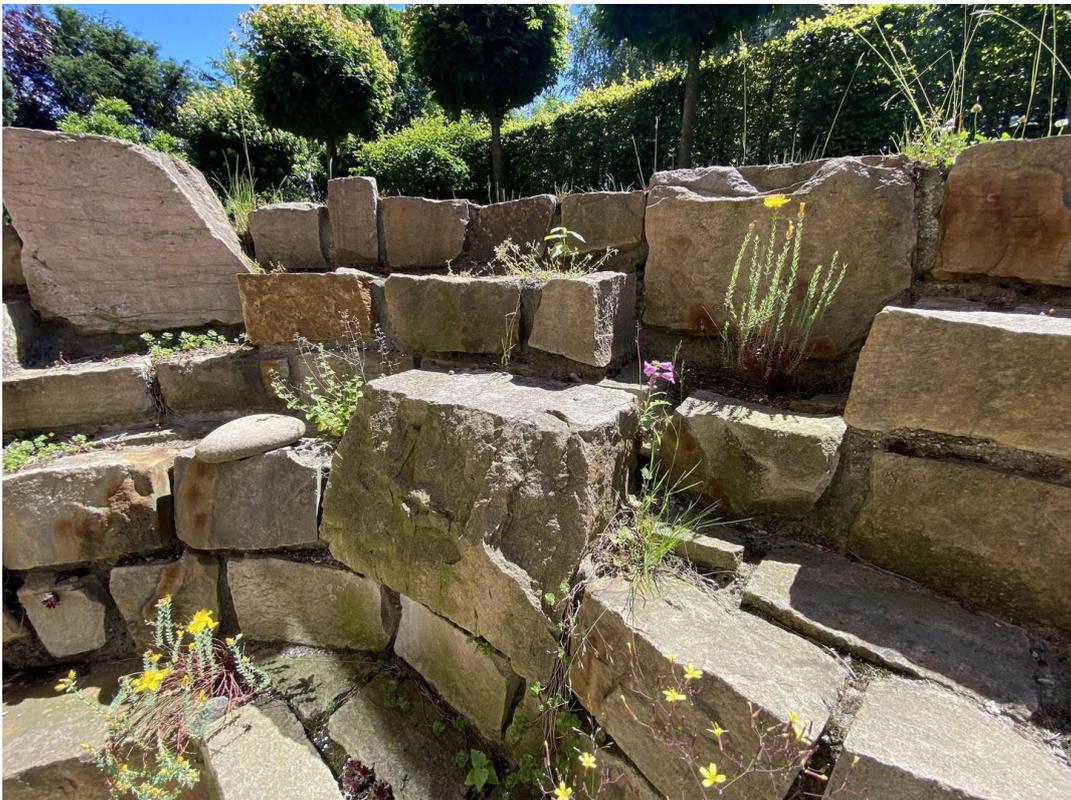


Eingang Landhaus

Exposé - Galerie



Parkähnlicher Garten



Steingarten

Exposé - Galerie



Pool mit Aussicht



Idylle zu jeder Jahreszeit

Exposé - Galerie



Traubenernte



Gartenhaus

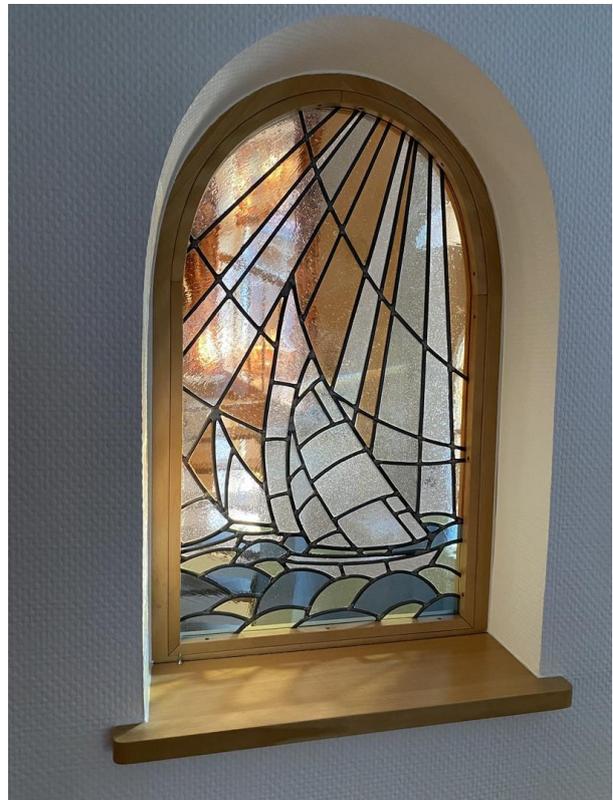
Exposé - Galerie



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

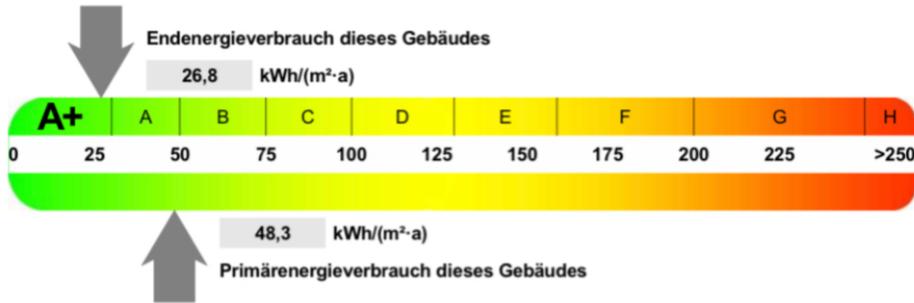
Registriernummer:

NW-2022-004193698

3

Energieverbrauch

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

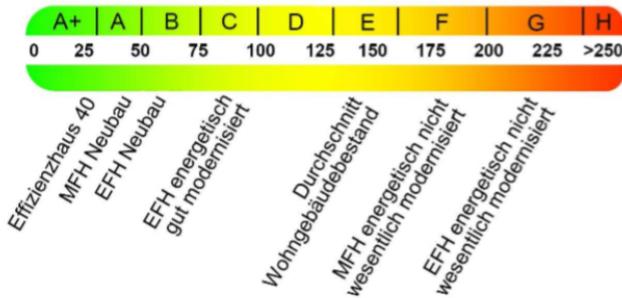
26,8 kWh/(m²·a)

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