

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Dortmund

### DHH "STADTVILLA" / KfW 60 Haus / BJ 2009



Objekt-Nr. OM-328764

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **469.000 €**

44359 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2009	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	244,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine energieeffiziente KFW 60 Doppelhaushälfte. Das Haus wurde im Jahr 2009 gebaut.

Die DHH hat insgesamt drei Geschosse - Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss.

1.Im EG befindet sich ein Gäste WC, Küche und ein großer Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse.

2.Im OG befindet sich der Heizungsraum, Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche, Schlafzimmer und Kinderzimmer.

3.Das Dachgeschoss ist ausgebaut und verfügt über ein Arbeitszimmer und ein Schlafzimmer.

## Ausstattung

Die Gas-Brennwertheizung wurde 2023 teilweise erneuert und für die Warmwasserbereitung ist ein 150 Liter. Solarspeicher mit 2 Solarkollektoren vorhanden.

Das gesamte EG ist ausgebaut mit Fußbodenheizung.

Die Doppelhaushälfte wurde bislang von nur einer Familie bewohnt.

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

BITTE keine Makler anfragen.

Aktuelle Finanzierungszusage ist Erforderlich.

Danke.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie zeichnet sich durch ruhige Lage in einer familienfreundlichen Nachbarschaft aus und befindet sich in einer Neubausiedlung im Ortsteil Dortmund-Mengede -Erdbeerfeld .

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle (250m) auch Kindergarten, Schule und Spielplatz sind fußläufig zu erreichen.

Das Stadtteilzentrum Mengede ist ca. 1,2 km entfernt und bietet alles für den täglichen Bedarf, einschließlich einem Ärztezentrum und Apotheke.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,73 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur



G-WC

# Exposé - Galerie



W.Z



Küche

# Exposé - Galerie



Tteppen

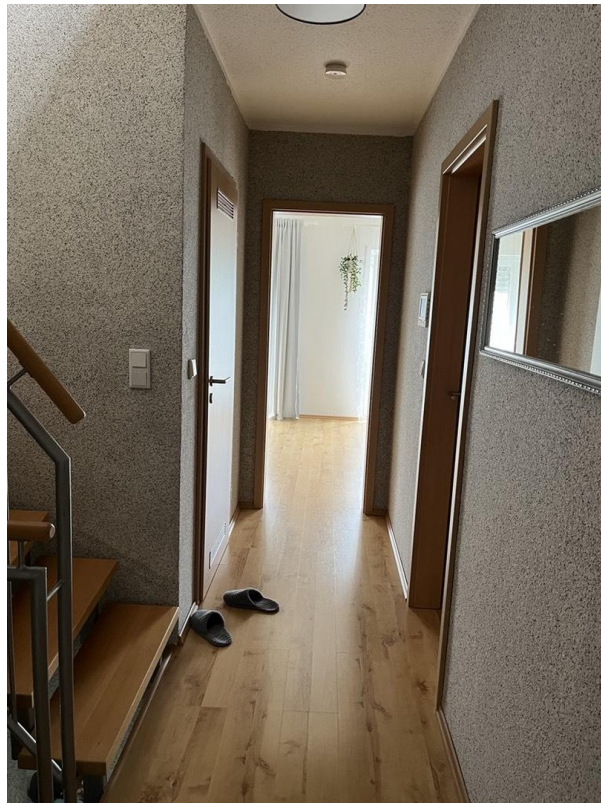


Schlaf Z1

# Exposé - Galerie



Schlaf Z2



Flur OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



HR OG



Flur DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 DG

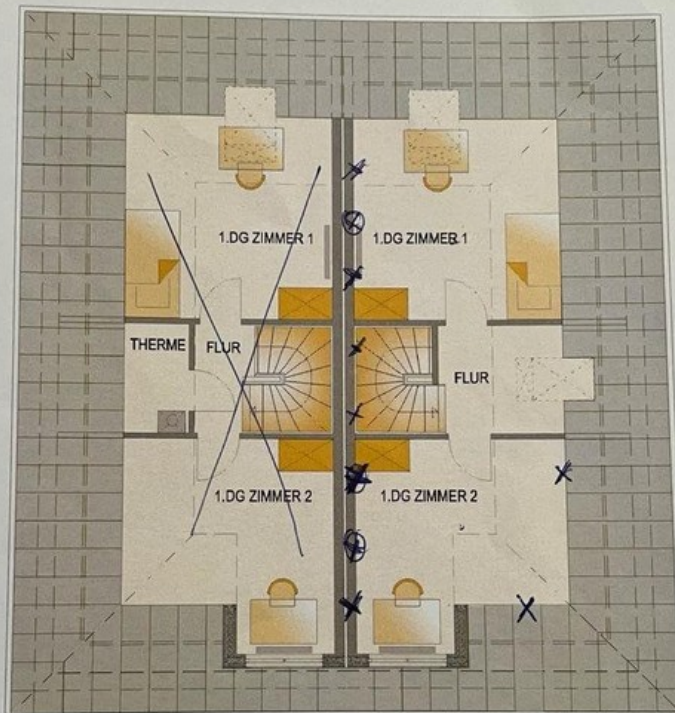


Schlafzimmer 4 oder AZ

# Exposé - Grundrisse

## Die STADTVILLA

Das Dachgeschoss (optional)  
Variante 1.1 und Variante 1.2



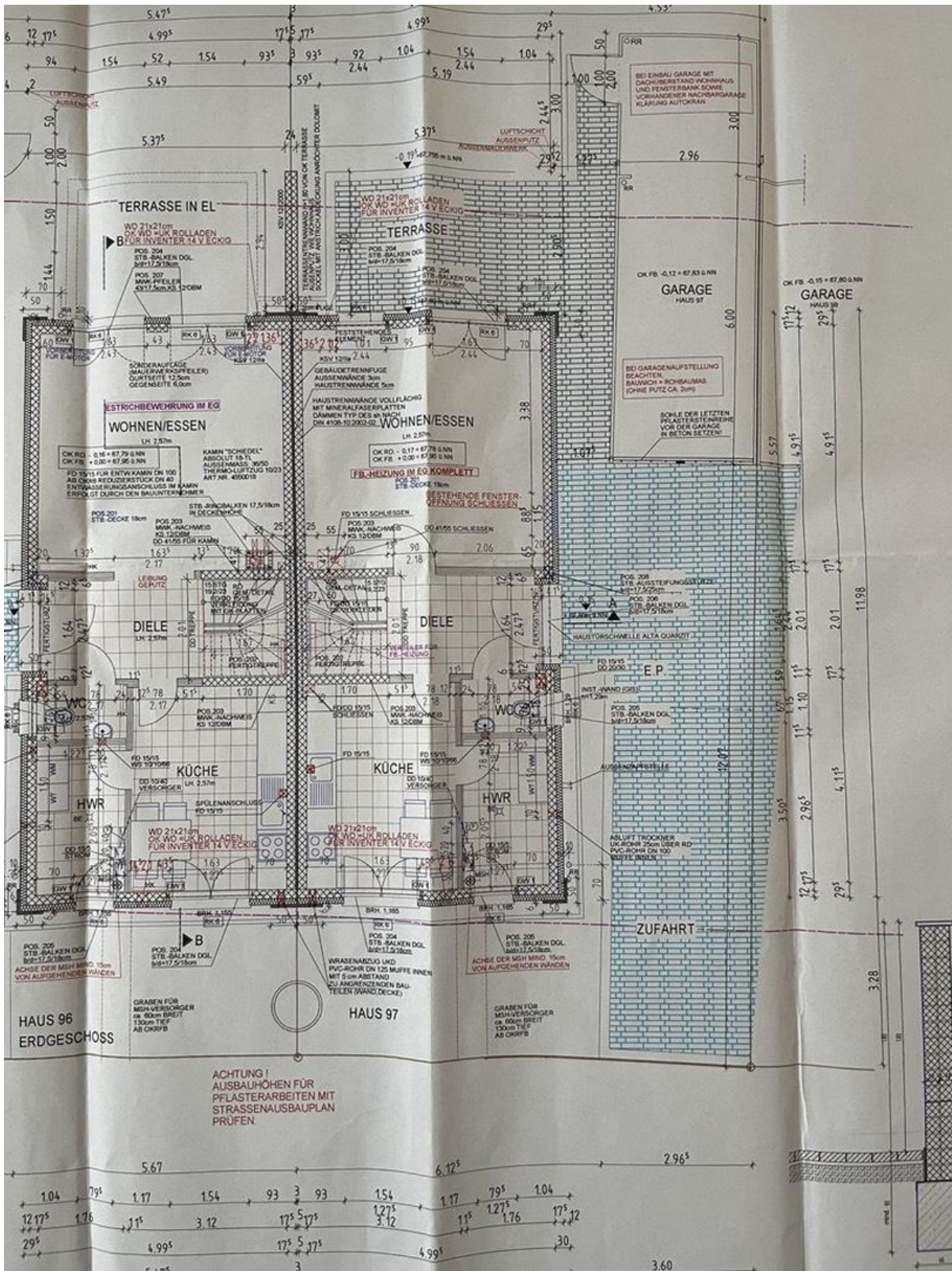
**Links:** Bei Wahl der 3 Schlafzimmervariante im Obergeschoss wird die Therme in das Dachgeschoss verlegt. Der Dachgeschossausbau macht in jedem Fall Sinn. Sie gewinnen zwei zusätzliche und vollwertige Zimmer.

**Rechts:** Das Dachflächenfenster im Flur belichtet Ihr Treppenhaus bis ins Erdgeschoss. So gewinnt Ihre Stadtvilla noch mehr Freundlichkeit und **Wohlfühlcharakter**. Ob Arbeiten, Hobby oder Wohnen, das Dachgeschoss wird Ihnen gefallen!

beta  
www.beta-eigenheim.de



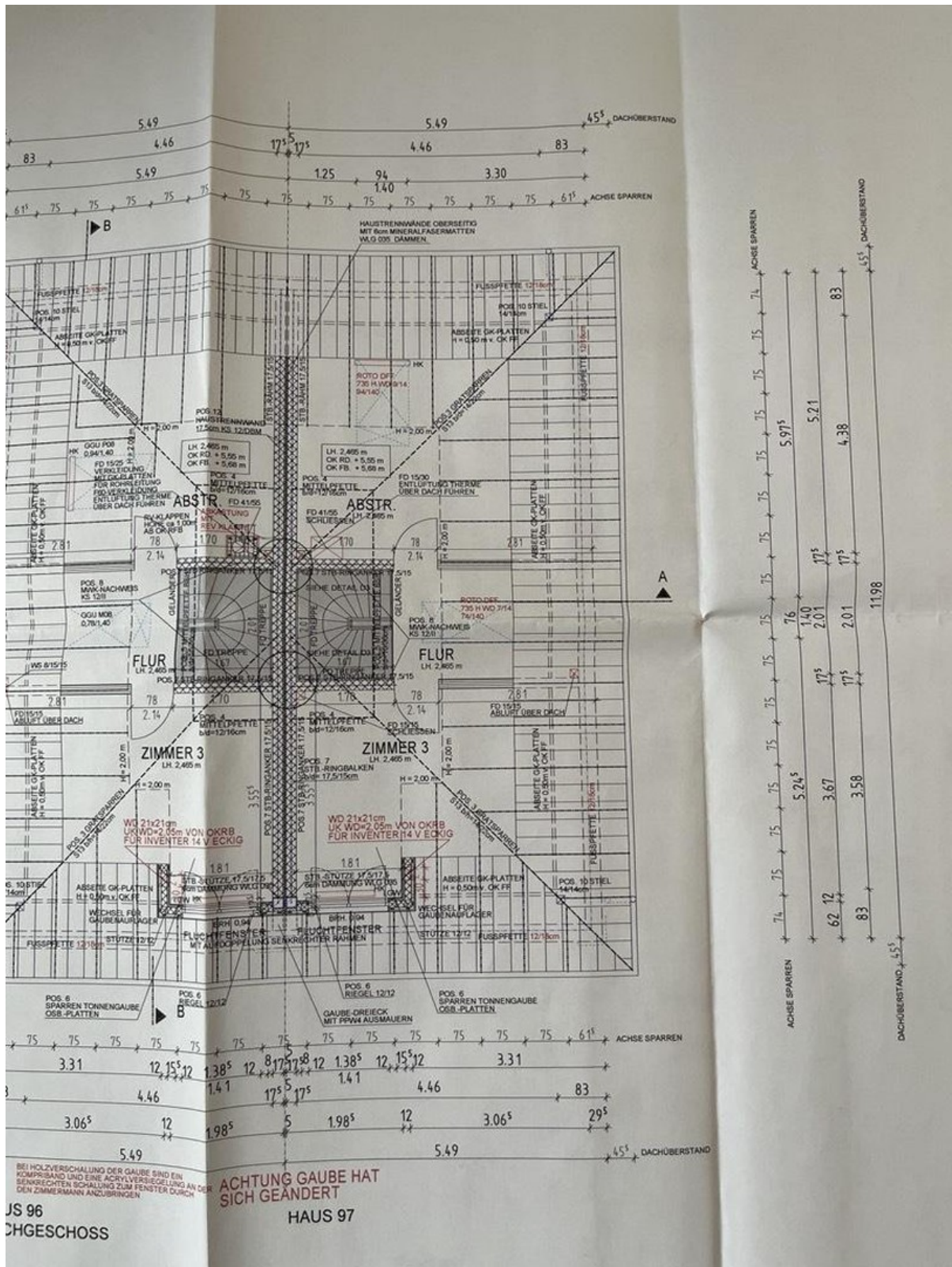
# Exposé - Grundrisse



EG



# Exposé - Grundrisse



DG