



BIRKEN & BARTSCH  
IMMOBILIEN

## Einfamilienhaus mit vier Schlafzimmern und zwei Garagen

In begehrter Lage  
des Dortmunder Südens



Exposé - 2285

Birken & Bartsch Immobilien  
Kirchhörder Straße 56  
44229 Dortmund

Telefon: 0231-47 64 099-0  
Telefax: 0231-47 64 099-15

E-Mail: [info@birken-bartsch.de](mailto:info@birken-bartsch.de)  
[www.birken-bartsch.de](http://www.birken-bartsch.de)



Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere 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 unseren Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen, eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht.

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

Die Maklerprovision beträgt:

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz – auch Erbaurechten – für Käufer und Verkäufer vom Verkaufspreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5 % zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis.

Bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei An- und Verkauf von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen für Käufer und Verkäufer vom Kaufpreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter – abhängig vom Bestellerprinzip - zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren.

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter drei 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.

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

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

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

## Haus

Terrasse und  
Garten

Gemeinschafts-  
grundstück &  
Garagen



## Reihenhaus Haus



Dieses moderne und hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus wurde im Jahr 1979 in massiver und architektonisch anspruchsvoller Bauweise erbaut. Es bietet Ihnen ca. 129m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen, einen Balkon, eine großzügige Terrasse und einen pflegeleichten Garten für den Aufenthalt im Freien. Das Haus ist unterkellert.

Haus  
Terrasse und  
Garten

Gemeinschafts-  
grundstück &  
Garagen

## Reihenhaus

### Terrasse und Garten



Eine großzügige Terrasse bietet das Haus - zugänglich vom Wohnbereich.

Im pflegeleichten Garten gibt es ausreichend Platz, z.B. für ein Spielhaus und weitere Spielgeräte.

Im Obergeschoss können Sie auf dem Balkon den Aufenthalt im Freien genießen.

Haus  
Terrasse und  
Garten  
Gemeinschafts-  
grundstück &  
Garagen



## Reihenhaus

### Gemeinschaftsgrundstück & Garagen



In der Anlage befindet sich zusätzlich ein großes Gemeinschaftsgrundstück, welches zusätzlichen Platz zum Spielen für die Kinder bietet.

Zum Haus gehören zwei Garagen.

Eingangsbereich

Kochen

Wohnen & Essen

## Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

### Eingangsbereich



Hell und freundlich empfängt Sie das Haus im Eingangsbereich mit Fliesen in Holzoptik und einer geschmackvollen Haustür.

Die Diele bietet ausreichend Raum für Ihre Garderobenmöblierung.

Eingangsbereich  
Kochen  
Wohnen & Essen

## Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

### Offene Küche



Ein weiteres Highlight des Hauses ist die offen gestaltete Küche mit direkt anschließendem Essbereich. Der besondere Schnitt schafft Raum für vielseitige Einrichtungsvarianten.

Ein großes Fenster garantiert ein Höchstmaß an Tageslicht.

Das Erdgeschoss des Hauses wird über eine Fußbodenheizung beheizt.

Eingangsbereich  
Kochen  
Wohnen & Essen

## Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

### Wohnen & Essen



Hell und großzügig präsentiert sich der offene Wohn- und Essbereich mit Blick über die Terrasse in den Garten.

Ein hochwertiges Lichtsystem mit indirekter Beleuchtung schafft eine angenehme Atmosphäre.



Eingangsbereich

Kochen

Wohnen & Essen

## Die Wohnbereiche im Erdgeschoss

### Wohnen & Essen



Der Wohn- und Essbereich ist ebenfalls mit Fliesen in Holzoptik ausgelegt- für eine warme Optik und optimale energetische Nutzung der Fußbodenheizung.

Im Winter schafft der Ofen zusätzlich eine behagliche Atmosphäre.



## Treppenaufgang

### Die Wohnbereiche Treppenaufgang



Eine Echtholztreppe geleitet Sie durch alle Etagen des Hauses .

Sie ist mit offenen Stufen ausgestattet.

Schlafen 1

Schlafen 2

Schlafen 3

Bad

## Die Wohnbereiche im Obergeschoss

### Schlafen 1



Auf dieser Ebene befinden sich drei Schlafzimmer und das Duschbad.

Dieses Zimmer ist mit dem Nebenraum durch eine Türöffnung verbunden.

Das Nachbarzimmer.....

Schlafen 1  
Schlafen 2  
Schlafen 3  
Bad

## Die Wohnbereiche im Obergeschoss

### Schlafen 2



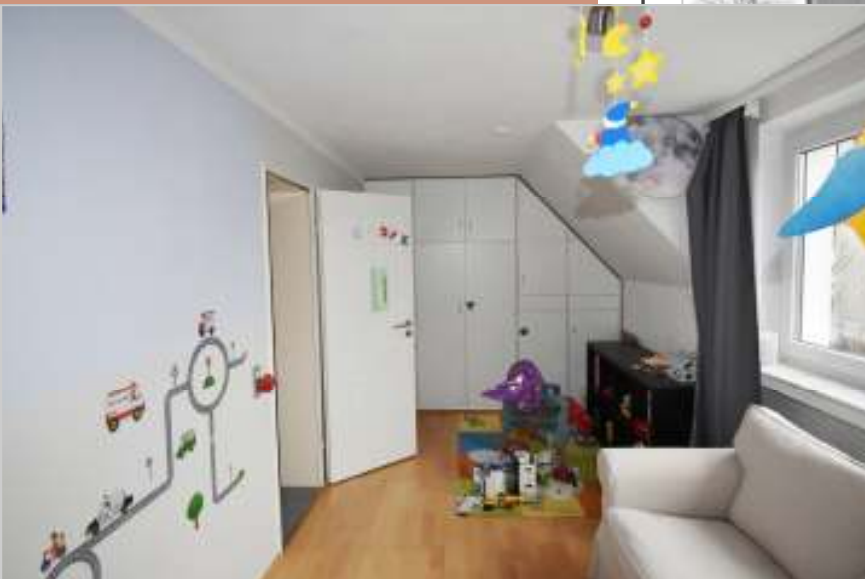
.....ist mit einem bodentiefen Fenster ausgestattet.

Von hier aus erreichen Sie auch den Balkon.

Schlafen 1  
Schlafen 2  
Schlafen 3  
Bad

## Die Wohnbereiche im Obergeschoss

### Schlafen 3



Das dritte Schlafzimmer ist mit Parkett ausgelegt.

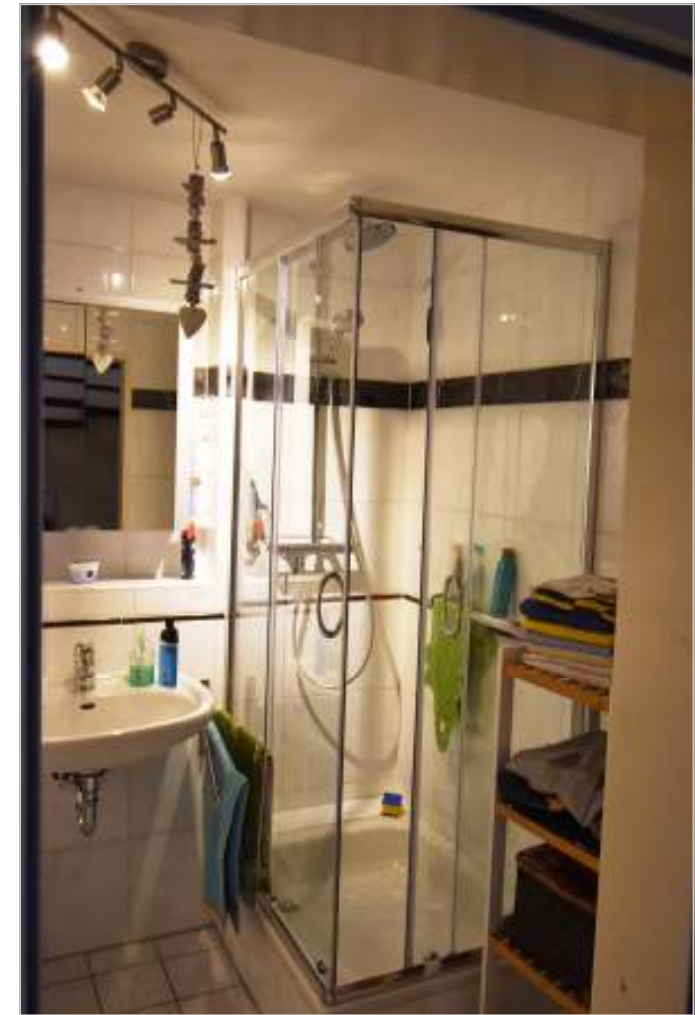
Es kann selbstverständlich auch als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.

Die Einbaumöbel sind im Kaufpreis enthalten.

Schlafen 1  
Schlafen 2  
Schlafen 3  
Bad

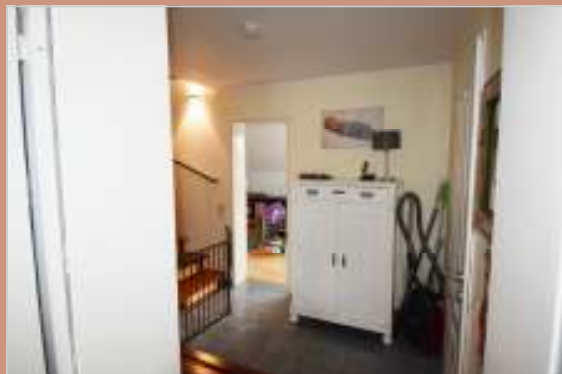
## Die Wohnbereiche im Obergeschoss

### Bad



Die Bäder des Hauses wurden Mitte der 90er-Jahre neu gestaltet.  
Auf dieser Ebene befindet sich das Duschbad, im Keller gibt es ein zusätzliches Wannenbad.

Alle Räume des Obergeschosses sind vom Flur aus zu begehbar.



## Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

### Treppe und Flur



Aus dem Flurbereich im Obergeschoss erreichen Sie das Dachgeschoss.

Das ehemals offene Studio wurde mit zwei Wänden geschlossen, die mit einem Fenster und einer Tür versehen wurden.

Treppe & Flur  
Schlafen 4

## Die Wohnbereiche im Dachgeschoss

### Schlafen 4



Das Studio wird von den jetzigen Eigentümern als Elternschlafzimmer genutzt.

Es hat eine sehr angenehme Größe und ausreichend Platz für die Schlafzimmermöblierung und eine zusätzliche Arbeitsecke.

Für die Helligkeit sorgen drei große Dachflächenfenster.



Hobbyraum

Bad

## Die Bereiche im Kellergeschoss Hobbyraum



Der Kellerbereich verfügt über einen ausgebauten Hobbyraum. Dort wo das Fenster des Raumes ist war ursprünglich die Tür zum Treppenaufgang in den Garten.

Sie erreichen den Hobbyraum, den Waschkeller, den Heizungskeller und das Wannenbad direkt vom Kellerflur aus.



Hobbyraum  
Bad

## Die Bereiche im Kellergeschoss

### Bad



Das Wannenbad wurde Mitte der 90er Jahre renoviert.

Es ist mit weißen Wandfliesen und- wie der gesamte Kellerebereich- mit großflächigen beige-grauen Bodenfliesen ausgestattet.

## Lage

Daten  
im Überblick

Unser Resumé

Grundrisse

## Die Lage

### Im Süden in 44229 Dortmund-Löttringhausen

Hier wohnen Sie in einer kleinen Wohnstraße in Toplage des Dortmunder Südens.

Das Zentrum von Kirchhörde mit den Geschäften des täglichen Bedarfs und darüber hinaus erreichen Sie mit dem Auto in zwei Minuten.

Der Kindergarten ist bequem fußläufig zu erreichen. Die Autobahnanbindung ist hier ganz hervorragend. Die umliegenden Wälder laden zum Spaziergehen und Joggen ein.



Lage  
 Daten  
 im Überblick  
 Unser Resumé  
 Grundrisse



### Energieverbrauchsausweis

gültig bis : 13.01.2030

Endenergieverbrauch: 103,7 kWh  
 (m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: D

Energieverbrauch für Warmwasser  
 enthalten.

Baujahr im Energieausweis: 1979

Wesentlicher Energieträger: Gas

## Daten im Überblick

Objektart:	Haus	Stellplatzart:	Garage
Objekttyp:	Einfamilienhaus Reihenmittelhaus	Stellplatzanzahl:	2
PLZ:	44229	Anzahl Balkone / Terrassen:	1 + 1
Ort:	Dortmund	Baujahr:	1979
Wohnfläche:	ca. 129,00 m <sup>2</sup>	Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	ca. 56,00 m <sup>2</sup>	Befuerung:	Gas
Grundstücksgröße:	ca. 170,00 m <sup>2</sup> Garagen: ca. 32,00 m <sup>2</sup> Anteil Gemeinschafts- fläche: ca.109m <sup>2</sup>	Heizungsart:	Zentralheizung Fußbodenheizung im EG
Anzahl Zimmer:	5,00	Dist. Kindergarten (km):	0,95
Anzahl Schlafzimmer:	4,00	Dist. Grundschule (km):	1,50
Anzahl Badezimmer:	2,00	Dist. Realschule (km):	3,60
Kaufpreis:	364.000,00 EUR	Dist. Gymnasium (km):	3,60
Provision:	3,57% Käufercourtage	Verfügbar ab :	März 2021

Das Haus wurde bereits umfangreich teilsaniert:

Die Fenster des Hauses– bis auf die Dachflächenfenster– verfügen überwiegend über Rollläden.  
 Die Dachflächenfenster sind mit Innenrollos ausgestattet.

2012 wurde sowohl vorn als auch hinten die Fassade des Hauses gedämmt, ebenso die Gauben  
 neu gedeckt und gedämmt.

2012 wurden zudem alle Fenster des Hauses erneuert.

2015 wurde eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss installiert.

2017 sind die Innentüren im Ober- und Dachgeschoss erneuert worden

Lage

Daten  
im Überblick

**Unser Resumé**

Grundrisse

## Unser Resumé

Hier erwerben Sie ein echtes Raumwunder!

Architektonisch geschickt geschnitten bietet dieses außergewöhnliche und modern ausgestattete Haus jeglichen Wohnkomfort. Die einzelnen Räume sind angenehm bemessen und offen für jegliche Wohn- und Einrichtungsvarianten. Auch der Aufenthalt im Freien bietet durch einen Balkon, eine große Terrasse, sowie den pflegeleicht angelegten Garten Erholung pur.

Eine große Gemeinschaftsfläche schafft weiteren „Spielraum“ für die Kinder.

Zwei Garagen runden das Bild ab.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer ausführlichen Besichtigung!

**Der Kaufpreis: nur 364.000,-- €**  
**Natürlich inklusive der Garagen**

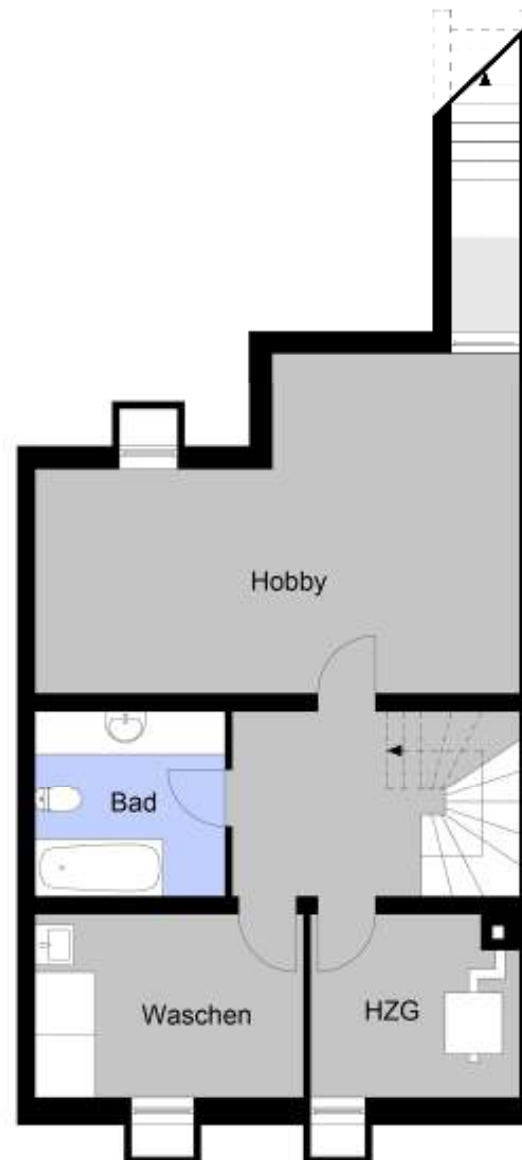
Durch unsere guten Verbindungen zu namhaften Banken sind wir Ihnen bei der Finanzierung - **auch bis zu 100% des Kaufpreises** – gerne behilflich.

Unsere 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 eine Maklercourtage von 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Unsere Maklercourtage ist verdient, sofern durch unsere 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 übernehmen wir nicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe unseres Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

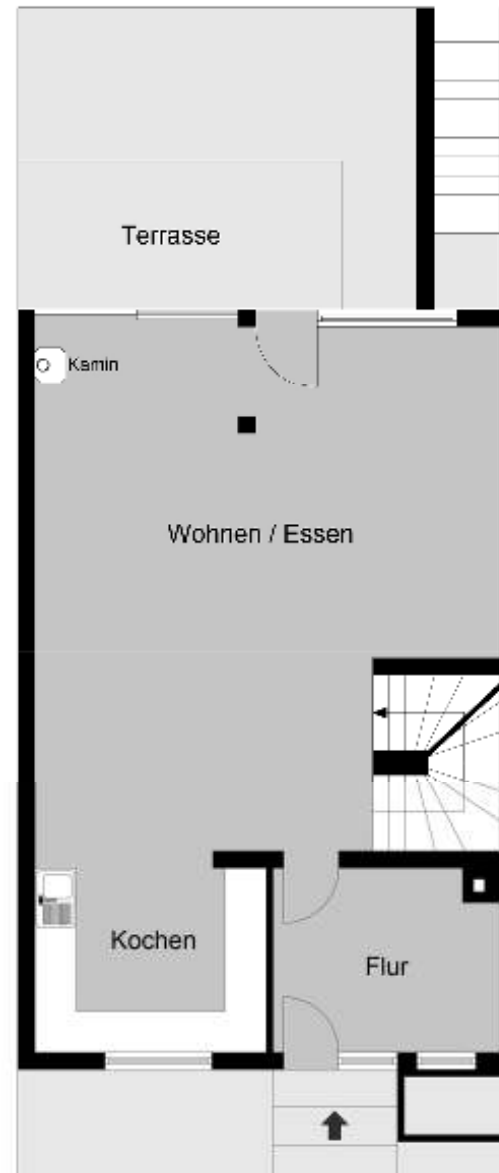
Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
**Grundrisse**

## Grundriss Kellergeschoss



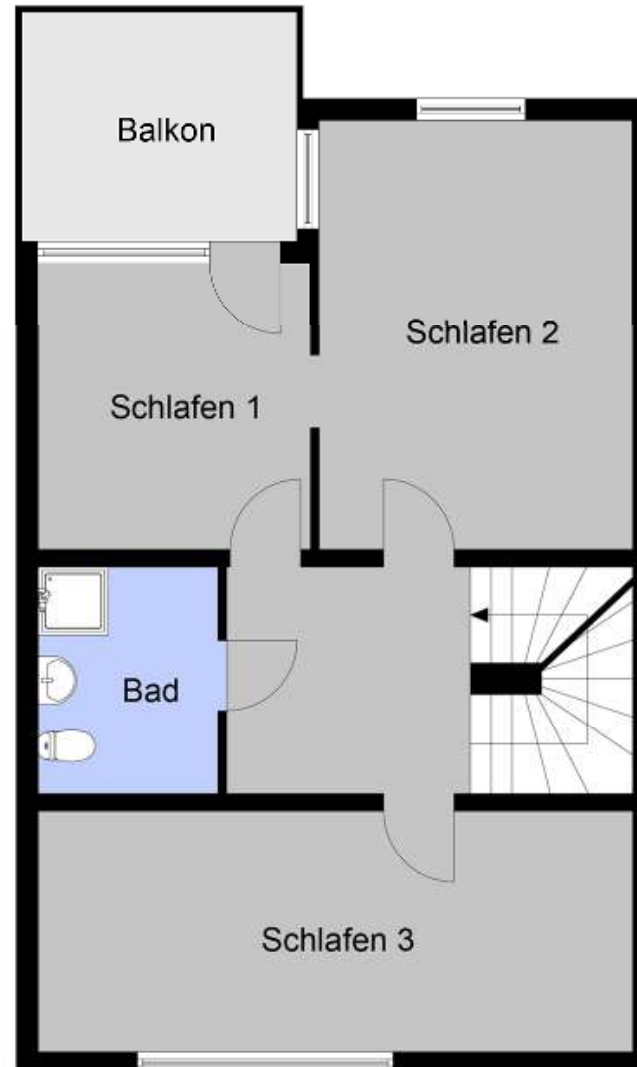
Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
**Grundrisse**

## Grundriss Erdgeschoss



Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
**Grundrisse**

## Grundriss Obergeschoss





Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
Grundrisse

## Grundriss Dachgeschoss

