

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Dortmund Groppenbruch ( Mengeder Heide )

### Doppelhaushälfte zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-326990**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:  
Rainer Wesberg

44359 Dortmund Groppenbruch ( Mengeder Heide )  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	492,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	192,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte ist Ende 1983 gebaut worden. Direkt an Haus befindet sich eine Garage. Eine Gartenlaube befindet sich im Außenbereich, was einen gewissen Freiraum im Freien verschafft. Einer der oft übersehenen Faktoren ist hier der Garten, der zur Attraktivität beiträgt.

## Ausstattung

Das Haus ist komplett Ausgebaut. ( Vom Keller bis zum Dachgeschoß ) In der Fluren von Keller bis zum OG sind Marmorsteinplatten verlegt. Eine Freischwebende Treppe aus Marmorstein ist vom Keller bis zum OG eingebaut. Im Keller ist eine Wolf Kesselanlage mit Indirektem Speicher eingebaut. Diese ist jetzt ca. 15 Jahre alt. Sie wurde jedes Jahr gewartet. Beläge hierzu sind vorhanden. Direkt im EG, hinter dem Eingangsbereich befindet sich ein Gäste-WC mit Fenster. Angrenzend in EG befindet sich noch die Küche inkl. Essecke und das großzügige Wohnzimmer, wo sich im Anschluss direkt der Wintergarten befindet.

Von diesen aus gelangt man direkt in den Garten. Ein Kellerausgang befindet sich direkt daneben. Im OG befindet sich das Badezimmer, das Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer. Das zweite Kinderzimmer ist vom Flur aus über eine Wendeltreppe im Dachgeschoß zu erreichen. Jedes Zimmer hat mindestens ein Fenster.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei ernst gemeinten Interesse an diesem Objekt und nach einer Besichtigung steht von meiner Seite aus nichts im Weg, sich noch einmal über den Kaufpreis zu unterhalten. Ich bitte Sie dieses zu berücksichtigen.

Wer mir zuerst eine Zusage macht, der bekommt von mir auch das Vorkaufsrecht.

Zwischenverkäufe sind nicht ausgeschlossen. Der schnellere entscheidet immer.

## Lage

Das Haus befindet sich in Dortmund-Mengede (Groppenbruch). Eine direkte Anbindung zur A2 ist gegeben. Im Umkreis von ca. 3,5 km ist der Ortskern Dortmund Mengede zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt am Haus. Fahrten zu den einzelnen Schulen nach Dortmund Mengede oder Brambauer ist gegeben.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Draufsicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Aufgang 2. Kinderzimmer



Kind 2



# Exposé - Galerie



Kind 2



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

	<u>Netto-Grundfläche</u>	Wohnfläche
Dachboden = $5,85 \times 4,90 = \underline{28,67} - 5,85 \times 1,00 \times 0,5 = \underline{2,93}$		= $25,74 \text{ m}^2$
Dachgeschoß =	<u><math>52,04 \text{ m}^2</math></u>	= $46,81 \text{ m}^2$
Erdgeschoß =	<u><math>59,34 \text{ m}^2</math></u>	= $59,34 \text{ m}^2$
Kellergeschoß =	<u><math>59,34 \text{ m}^2</math></u>	= $59,34 \text{ m}^2$
		<hr/>
		$191,23 \text{ m}^2$
		Ges. Wohnfläche

Berechnung

# Exposé - Galerie

SS/HAUS GmbH  
 Straße 18  
 18781-1  
 Kabra d

**TING**  
**HAUS**

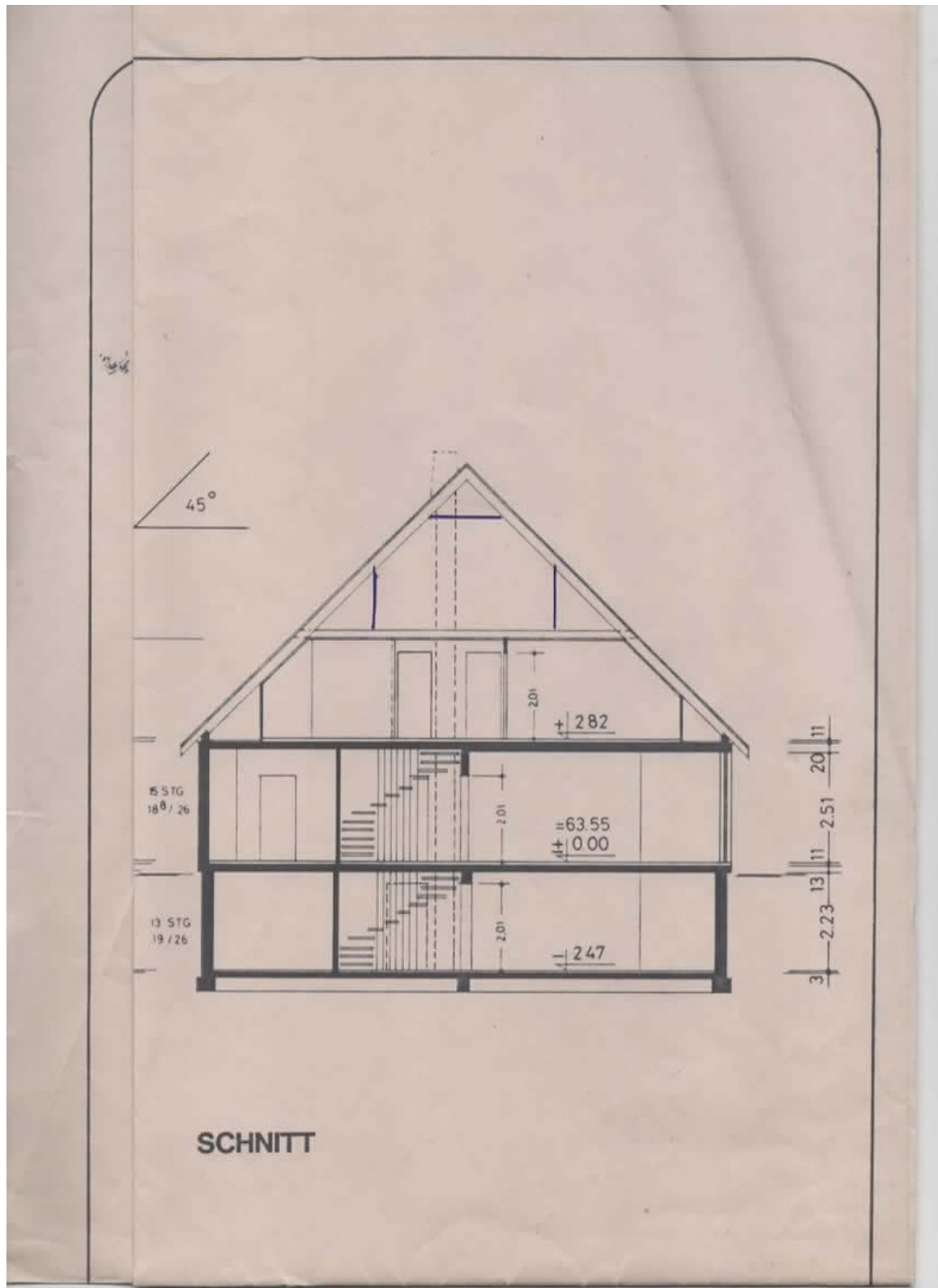
Wohnflächenberechnung nach DIN 277 + 2. BVO - Haustyp D 106/1 -

Bauvorhaben:

Erdgeschoß				
1.) Wohnen	5,80 x 5,76 - 0,40 x 0,53	=	33,19 qm	= 33,19 qm
2.) Küche	3,72 x 2,80	=	10,42 qm	= 10,42 qm
3.) HW.	1,48 x 2,00	=	2,96 qm	= 2,96 qm
4.) WC	1,24 x 2,00	=	2,48 qm	= 2,48 qm
5.) Flur	2,80 x 5,05 - 2,80 x 0,90 - 0,55 x 0,90 - 0,86 x 0,90	=	10,34 qm	= 10,34 qm
	Netto-Grundrißfläche	=	59,34 qm	Wohnfläche = 59,34 qm
			=====	
Dachgeschoß (45° Dach)				
1.) Flur	1,23 x 3,15 + 0,55 x 1,00	=	4,43 qm	= 4,43 qm
2.) Eltern	3,02 x 5,45	=	16,46 qm	- 3,02x1,00x0,5 = 14,95 qm
3.) Kind I	2,80 x 3,11 + 1,40 x 3,02	=	12,94 qm	- 2,80x1,00x0,5 = 11,54 qm
4.) Kind II	2,68 x 3,70 + 0,46 x 1,37	=	10,55 qm	- 2,68x1,00x0,5 = 9,21 qm
5.) Bad	1,77 x 0,98 + 2,90 x 1,72	=	6,73 qm	- 2,90x0,67x0,5 = 5,75 qm
6.) Abstell	0,79 x 1,37 - 0,40 x 0,40	=	0,93 qm	= 0,93 qm
	Netto-Grundrißfläche	=	52,04 qm	Wohnfläche = 46,81 qm
			=====	

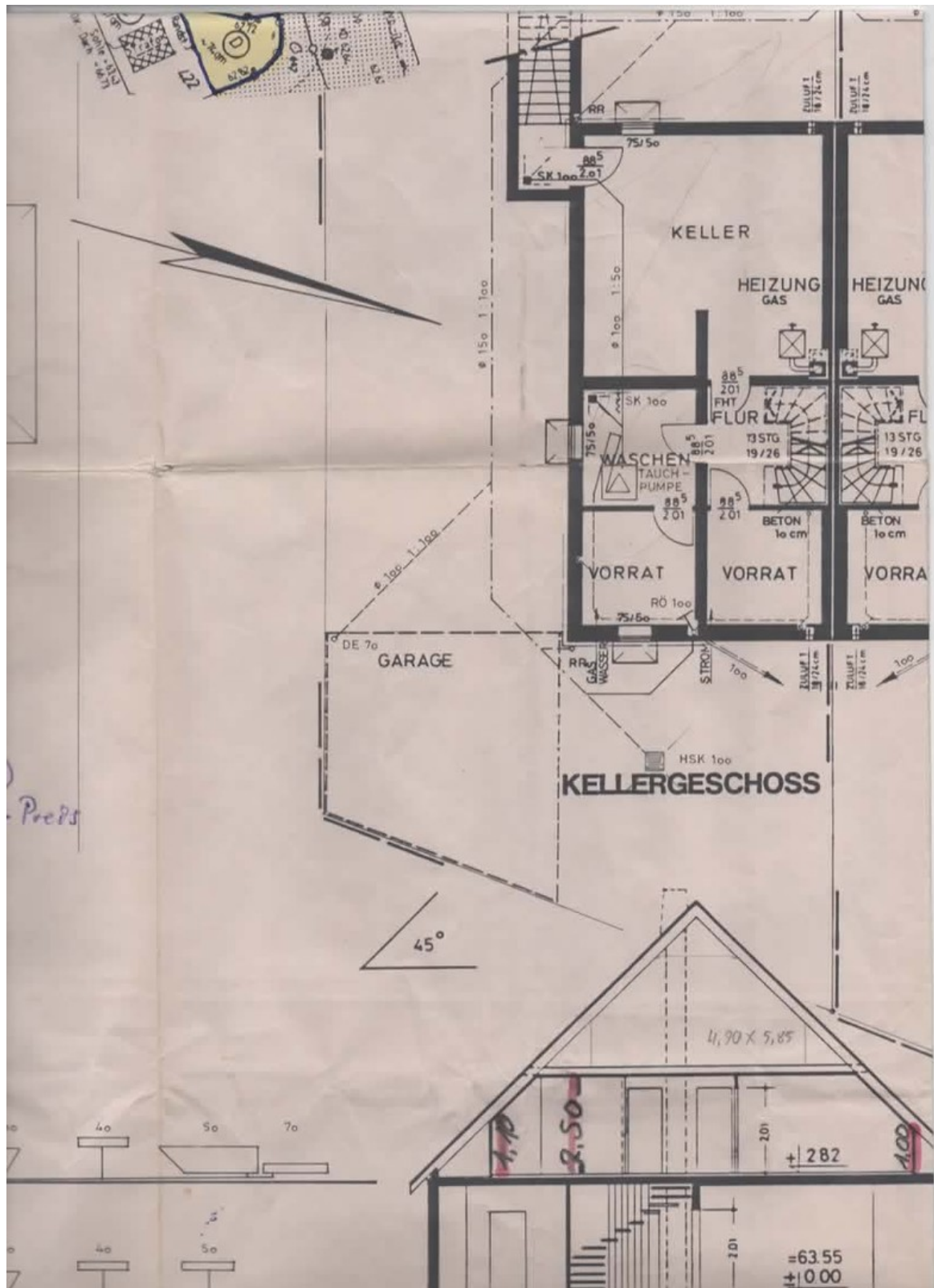
Berechnung

# Exposé - Grundrisse



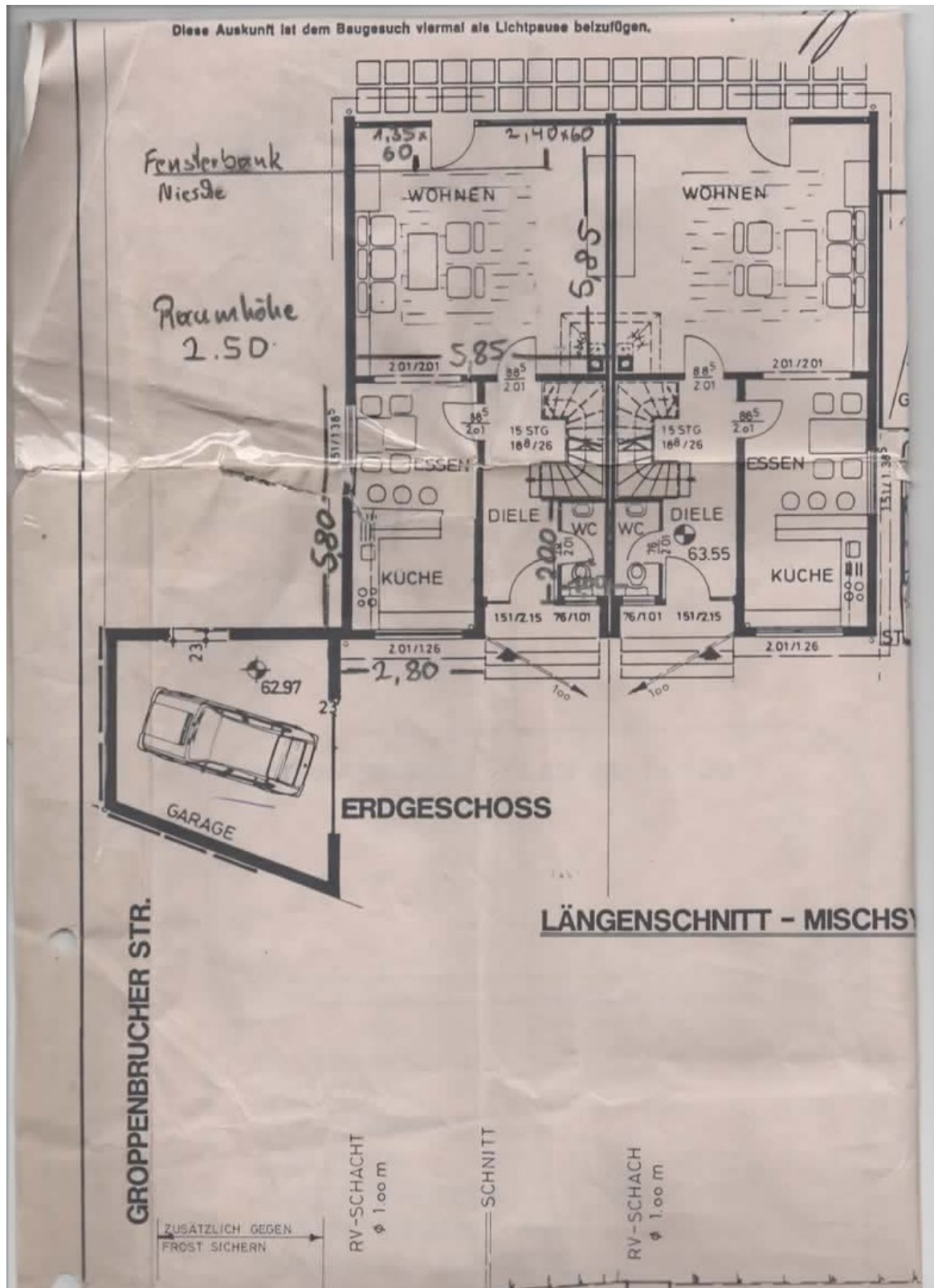
Seitenansicht

# Exposé - Grundrisse



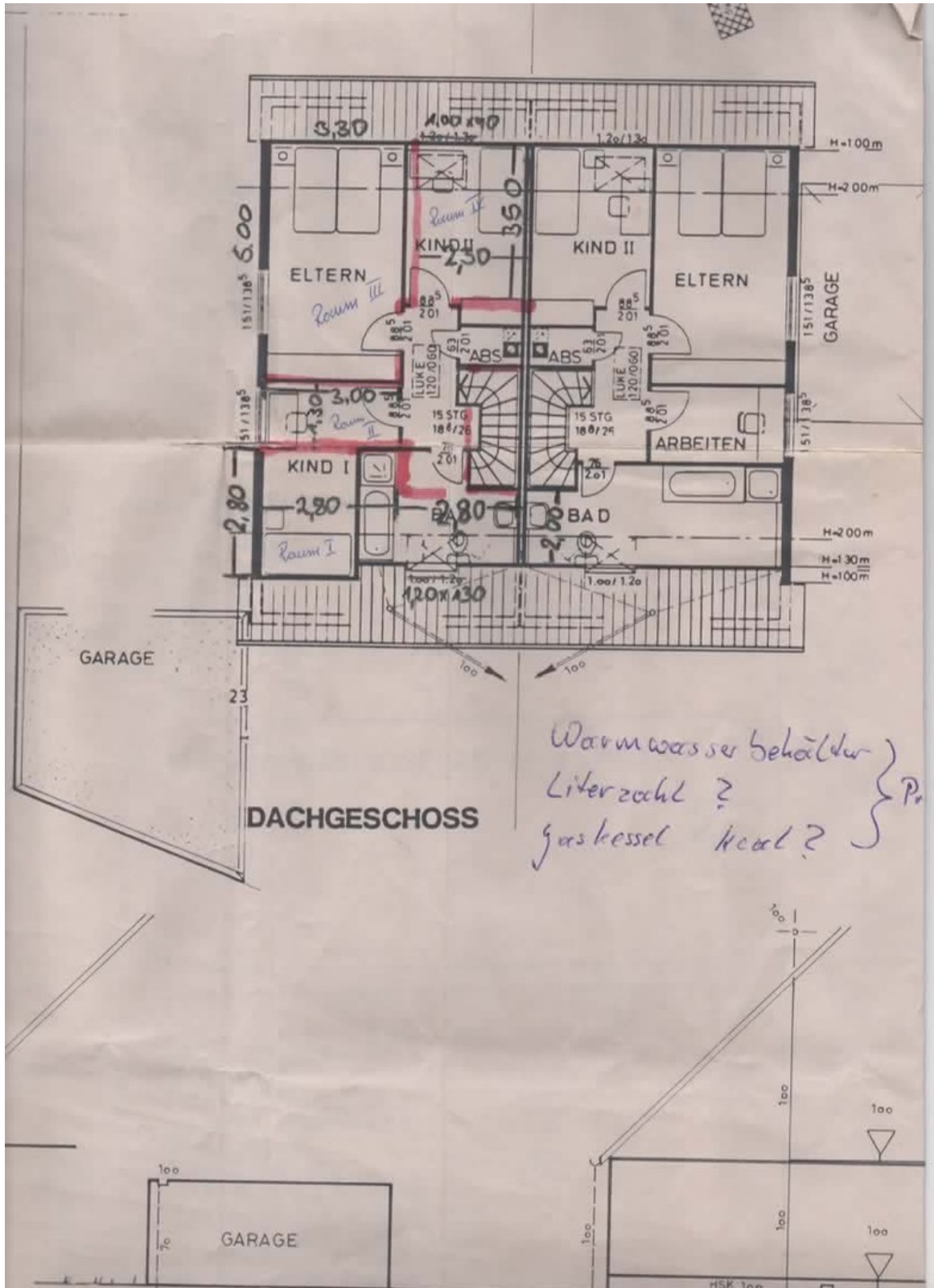
Keller

# Exposé - Grundrisse



EG

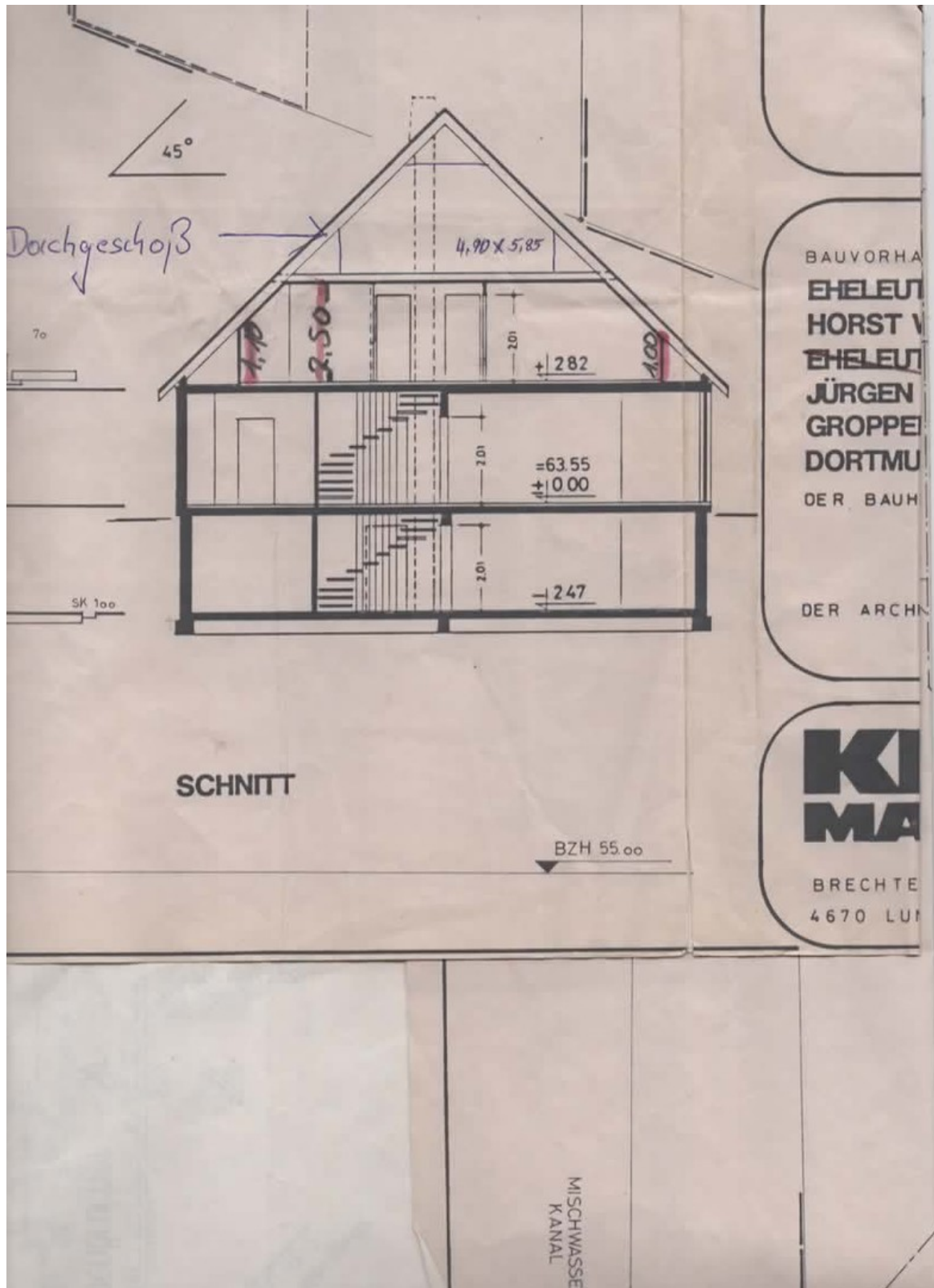
# Exposé - Grundrisse



OG

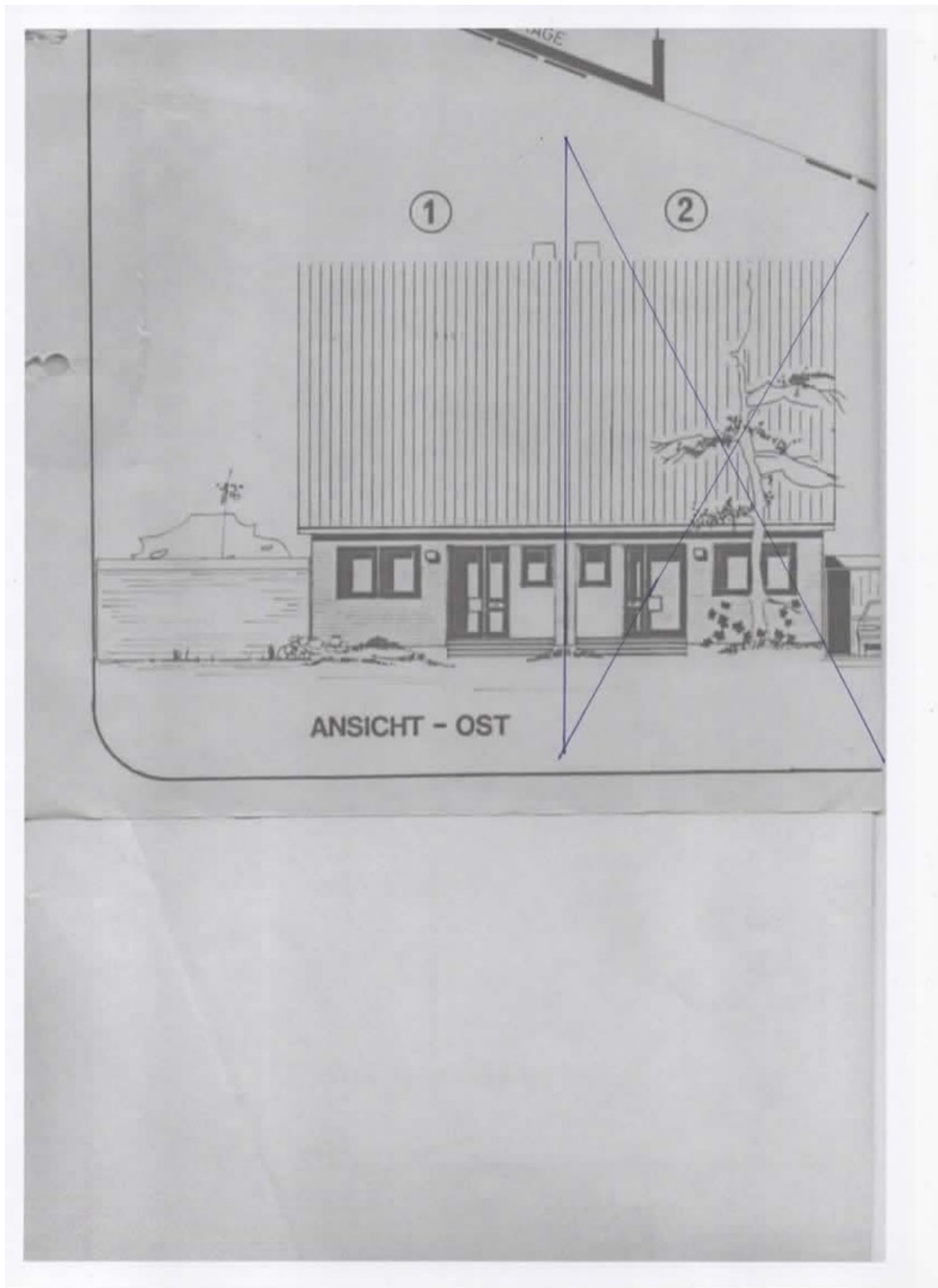


# Exposé - Grundrisse



DG

# Exposé - Grundrisse



Haus linke Seite zu verkaufen