

EXPOSÉ

**VERKAUF**



# FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS

## MIT GROßEM GARTEN IN DORTMUND

SCAN ME !



**Am Heiderand 11**  
**44359 Dortmund**

Wohnfläche: 155,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 1.117,00 m<sup>2</sup>

**ImmoNr 20231205\_0047**

Kaufpreis: 499.000,00 EUR

**IHR ANSPRECHPARTNER**

**Ralf Bertram**  
rb@lunistar.de

Lunistar® by SITAX GmbH  
Gumbertstr. 179  
40229 Düsseldorf  
Düsseldorf HRB 23574

Tel.: +49 (0)211 - 58 02 82 61  
Fax: +49 (0)211 - 48 00 99

www.lunistar.de

## DATEN

Objekttyp	Einfamilienhaus (freistehend)
Baujahr	1956
Etage	2
Zimmer	6
Badezimmer	2
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.117,00 m <sup>2</sup>
Heizung	Gas
Heizungsart	Gas-Heizung
Stellplätze	2 Garagen + Stellplatz
Bezugsfrei ab	sofort
Modernisierung/ Sanierung	zuletzt 2022

## KOSTEN

Kaufpreis	499.000,00 €
Preis pro m <sup>2</sup>	3.219,35 €
Käuferprovision	3% zzgl. MwSt.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Ralf Bertram**  
rb@lunistar.de

Lunistar® by SITAX GmbH  
Gumbertstr. 179  
40229 Düsseldorf  
Düsseldorf HRB 23574

Tel.: +49 (0)211 - 58 02 82 61  
Fax: +49 (0)211 - 48 00 99

www.lunistar.de

## Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde Haus besticht durch seinen einzigartigen Charm und bietet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte. Es handelt sich um ein 1,5 Geschossiges + Dachgeschossiges Einfamilienhaus, das mit minimalem Aufwand in ein Zweifamilienhaus (EG/1.OG,DG) umgestaltet werden kann. Der ausbaubare Dachboden, durchflutet von natürlichem Licht durch ein ansprechendes Velux-Balkonfenster, verleiht dem Gebäude zusätzlichen Reiz.

Die Immobilie verfügt über sechs einladende Zimmer und zwei Badezimmer. Eines der Badezimmer ist mit einer bodenebenen, seniorengerechten Dusche ausgestattet, während das andere mit einem Whirlpool und einer Dampfdusche für luxuriöse Entspannungsmomente sorgt.

Das im Jahr 1956 erbaute Haus wird durch eine effiziente Gas-Brennwertheizung beheizt, wobei das Warmwasser durch 4 thermische Solarkollektoren unterstützt wird. Eine zusätzliche kleine PV-Anlage auf dem Balkon entlastet den Stromverbrauch des Hauses. Der aktuelle Verbrauchsausweis liegt vor, und mehrere Kellerräume stehen zur Verfügung.

Der Außenbereich des Anwesens beeindruckt mit einem eingelassenen Pool von 6 Metern Durchmesser, der umweltfreundlich mittels eines Wärmetauschers mit Sonnenenergie beheizt wird. Neben dem Pool befindet sich eine überdachte Terrasse und ein Gartenhaus, die zu entspannten Momenten und gemütlichen Grillabenden einlädt.

Ein weiteres Highlight ist der vorhandene Brunnen, der zur Bewässerung des Gartens genutzt werden kann. Dieses Haus vereint modernen Komfort mit durchdachten ökologischen Lösungen und bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten für ein individuelles und ansprechendes Wohnambiente.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Ralf Bertram**  
rb@lunistar.de

Lunistar® by SITAX GmbH  
Gumbertstr. 179  
40229 Düsseldorf  
Düsseldorf HRB 23574

Tel.: +49 (0)211 - 58 02 82 61  
Fax: +49 (0)211 - 48 00 99

www.lunistar.de

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage im Stadtteil Mengede. Das Einfamilienhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Straße mit gepflegten Nachbarhäusern. Die Umgebung bietet viel Natur und Erholung, wie z.B. den Volksgarten Mengede, den Naturschutzpark Westerfelder Mark oder den Golfplatz Dortmund. Gleichzeitig ist die Immobilie verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahn A2 ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die S-Bahn-Station Mengede, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Dortmund oder nach Bochum ermöglicht. Die Nahversorgung ist ebenfalls gut gesichert. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Banken und Gastronomie sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Dortmund ist eine attraktive und lebendige Großstadt im Ruhrgebiet. Mit rund 600.000 Einwohnern ist sie die größte Stadt in Westfalen und die achtgrößte Stadt in Deutschland. Dortmund ist ein bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort mit einer vielfältigen Branchenstruktur. Neben der traditionellen Stahl- und Kohleindustrie haben sich in den letzten Jahrzehnten vor allem die Bereiche IT, Logistik, Biomedizin, Mikrosystemtechnik, Energietechnik und Kreativwirtschaft etabliert. Die Stadt verfügt über eine hohe Dichte an Hochschulen und Forschungseinrichtungen, wie z.B. die Technische Universität Dortmund, die Fachhochschule Dortmund, die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung NRW oder das Fraunhofer-Institut für Materialfluss und Logistik. Dortmund bietet zudem ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot mit zahlreichen Museen, Theatern, Konzerthäusern, Sportstätten, Parks und Veranstaltungen. Besonders bekannt ist die Stadt für ihren Fußballverein Borussia Dortmund, der im Signal Iduna Park vor über 80.000 Zuschauern spielt.

Die Immobilie am Heiderand 11 bietet Ihnen somit eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und urbanem Leben in einer dynamischen und zukunftsorientierten Stadt.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Ralf Bertram**  
 rb@lunistar.de

Lunistar® by SITAX GmbH  
 Gumbertstr. 179  
 40229 Düsseldorf  
 Düsseldorf HRB 23574

Tel.: +49 (0)211 - 58 02 82 61  
 Fax: +49 (0)211 - 48 00 99

www.lunistar.de