

EXKLUSIV UND MODERN

FREISTEHENDES
EINFAMILIENHAUS
MIT ANBAU UND
SCHWIMMBAD

ROHOLTE 2

44265 DORTMUND
HOHENSYBURG



ROHOLTE 2 44265 DORTMUND

FREISTEHENDES
EINFAMILIENHAUS
MIT ANBAU UND
SCHWIMMBAD

FAKTEN

GRUNDSTÜCK

▪ 900m²

WOHNFLÄCHE

▪ 241m²

SCHWIMMBAD

▪ 44m²

KELLER

▪ 73m²

BAUJAHR HAUS

▪ 1960/2023 RENOVIERT

ERWEITERUNG ANBAU

▪ 2024

AUSRICHTUNG

▪ SÜDEN

AUSSTATTUNG

▪ HOCHWERTIG



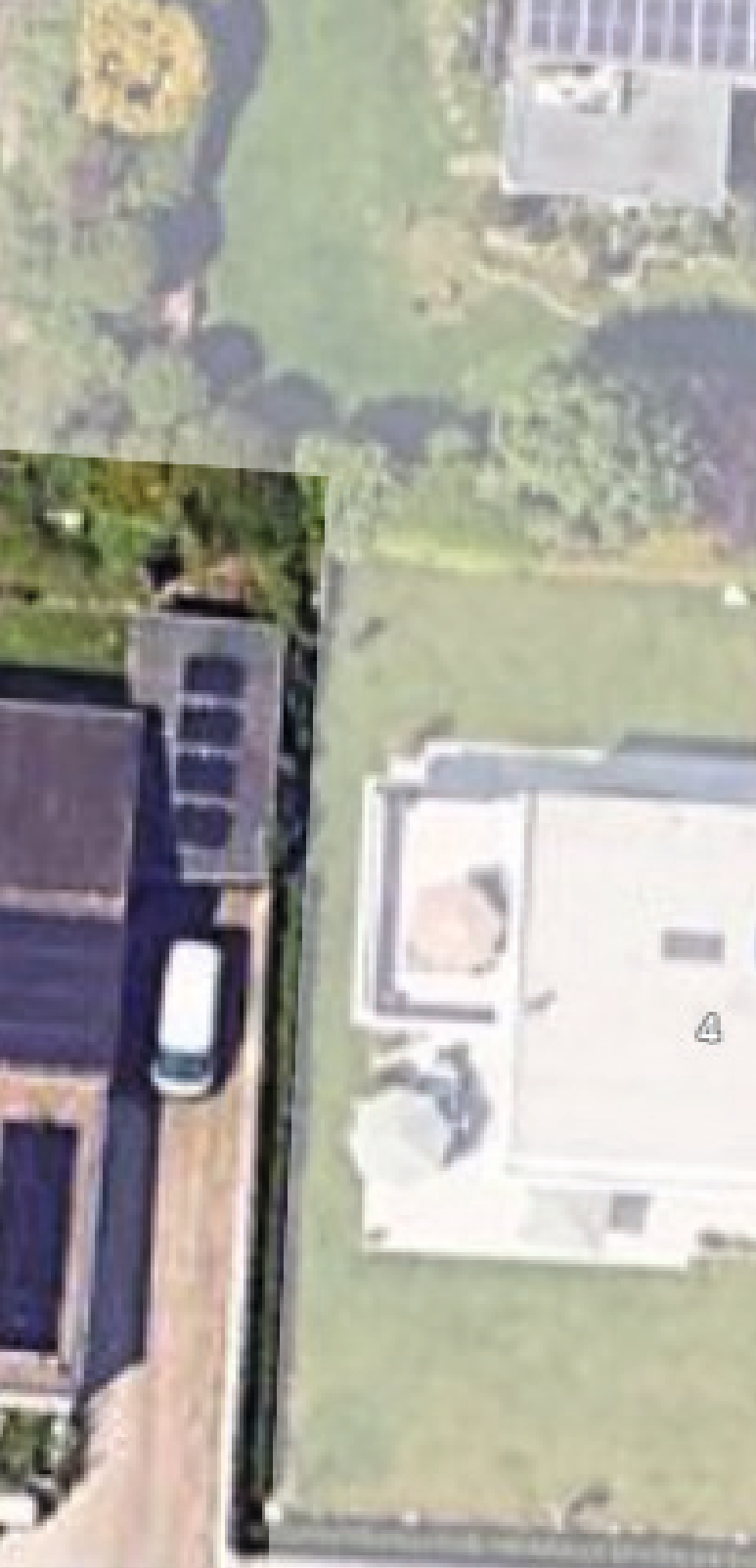




Roholte

Roholte

Roholte



BESCHREIBUNG

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit 140m² sowie einem Schwimmbad mit 44m² und einem Anbau von 101m². Hinzu kommt eine Unterkellerung des Hauses.

Das Haus kann ideal von einer großen Familie bewohnt werden.

Der Anbau hat einen eigenen Eingang.

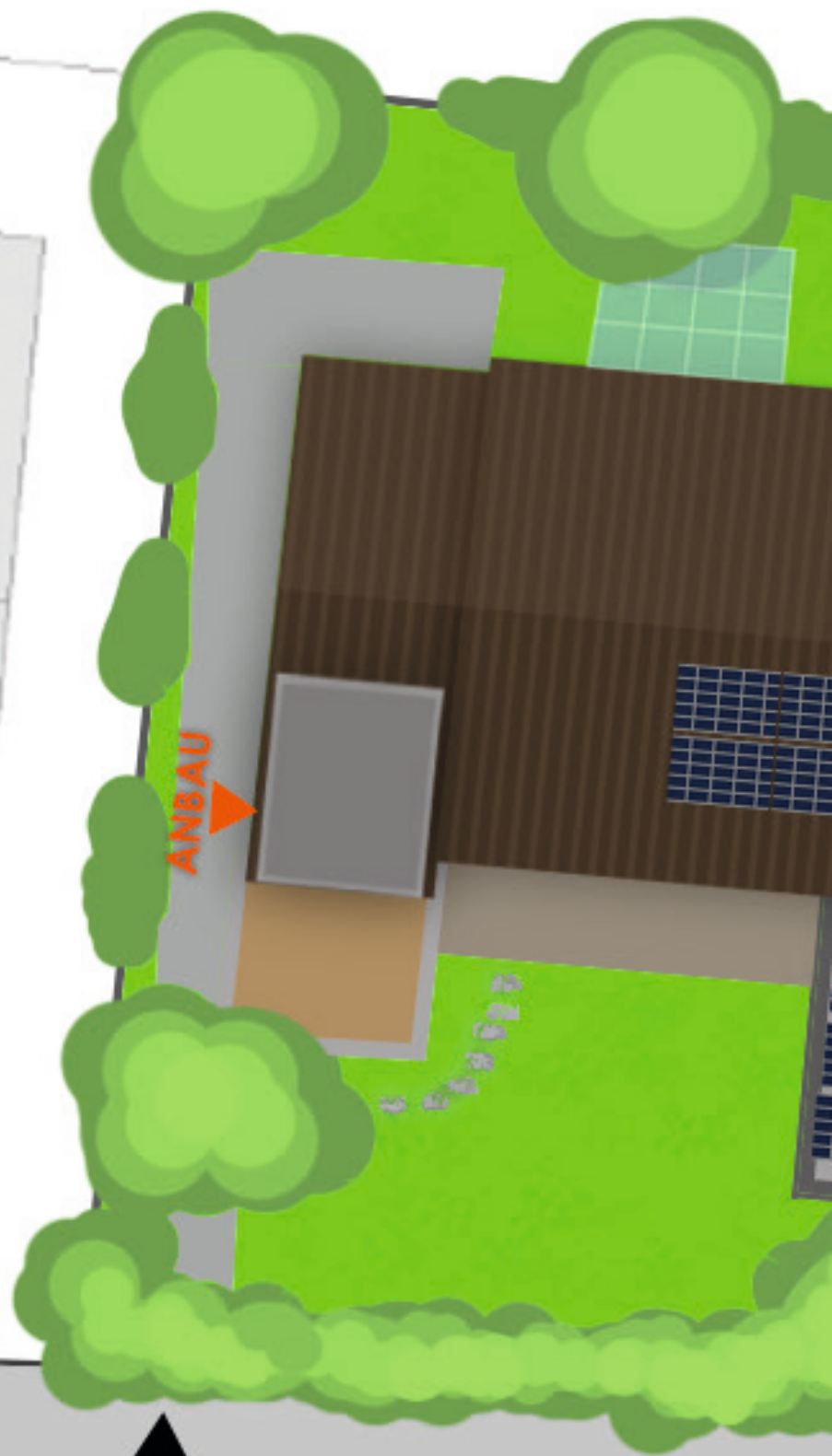
An dieser Stelle ist noch das Schwimmbad mit Gegenstromanlage hervorzuheben, welches über das Haupthaus erschlossen wird.



220



236



ANBAU

▲
HAUS 2

219

FAKTEN

GRUNDSTÜCK

- 900m²

BODENRICHTWERT

- 570 € p. m²

BODENRICHTWERT SUMME

- 513.000 €

BESONDERHEITEN

Die Erbpacht beträgt monatlich nur ca. 119,60 Euro.

Dies ist günstiger als ein Grundstückskauf. Bei einem Grundstückskauf müsste ein Kaufpreis von 513.000 Euro zusätzlich mit derzeit 5,5% finanziert werden.

Die zusätzliche Rate würde bei monatlich 2.500 Euro liegen.



IMPRESSIONEN











GARTEN UND TERRASSE





SCHWIMMBAD



FAKTEN

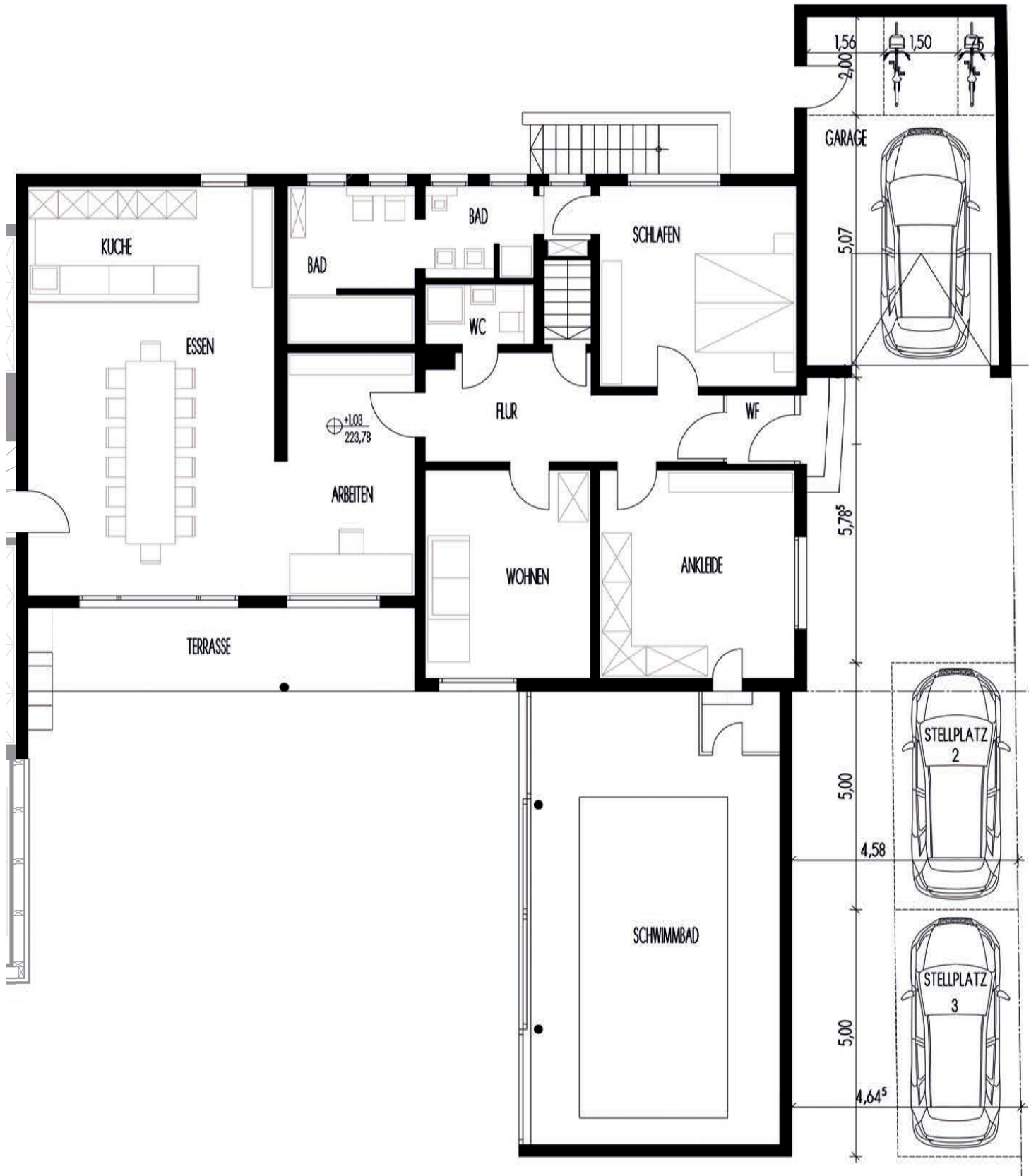
Der ca. 3 m x 6,50 m große und 1,50 m tiefe Pool ist mit einem elektrischen Rollo, sowie einem Entfeuchtungsgerät ausgestattet. Das Rollo dient der Energieeffizienz.

Der Pool wird durch eine effiziente Luftwärmepumpe beheizt.

Zur Gartenseite hin ist das Schwimmbad bewusst uneinsehbar gestaltet.

Es kann jedoch durch Schiebeelemente zum Garten hin geöffnet werden.

HAUPTHAUS





Arbeiten



Kochen

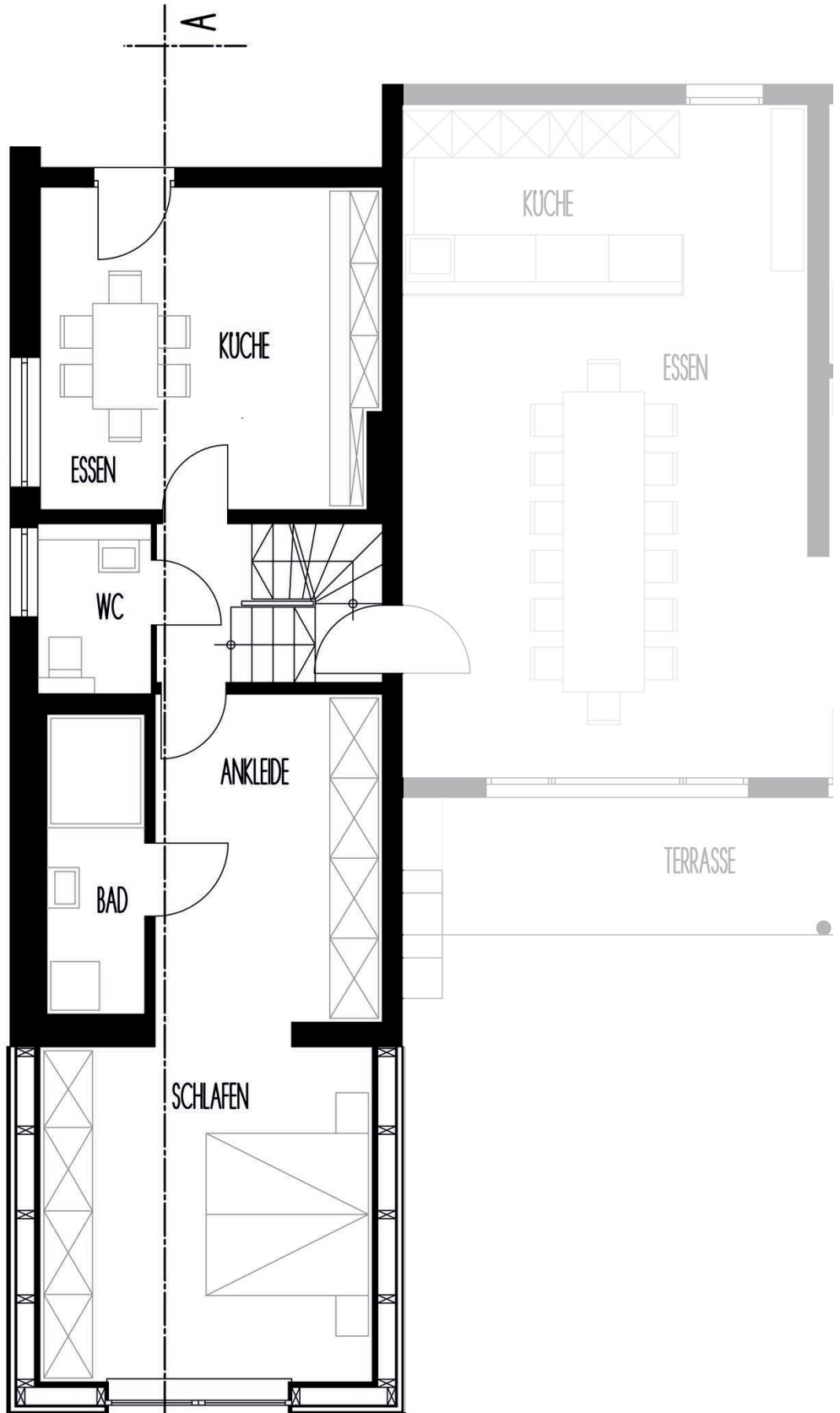


HELLE
RÄUME
VIELE
MÖGLICHKEITEN

Essen



ANBAU



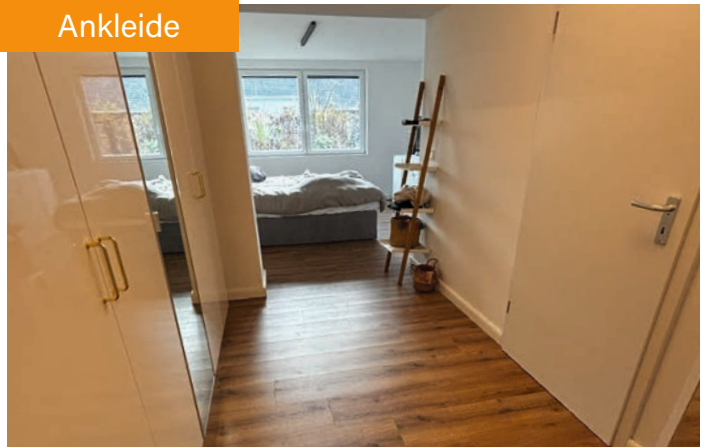
Badezimmer



Ansicht



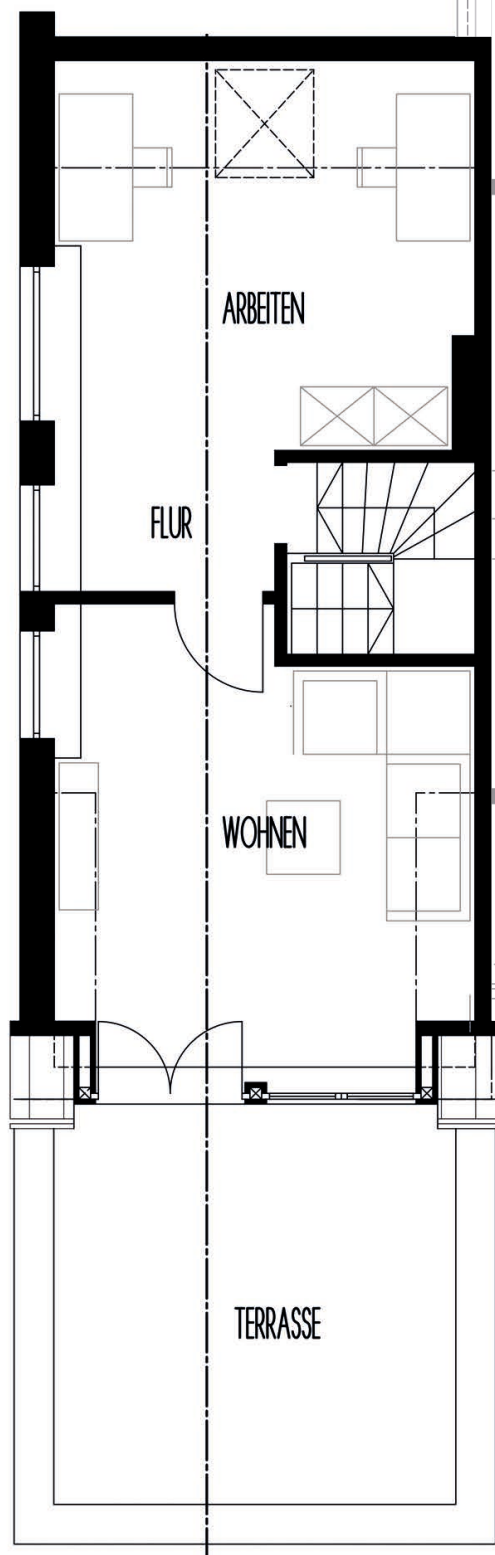
Ankleide



Schlafen



ANBAU DACHGESCHOSS

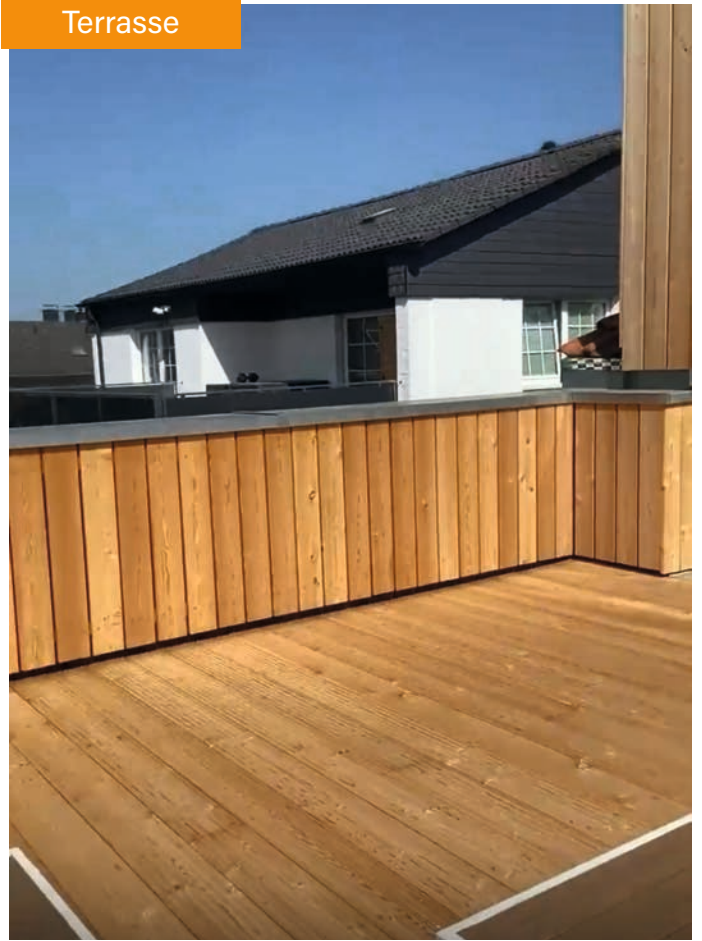


NICHT AUSGEBAUTER SPITZBODEN

Arbeiten



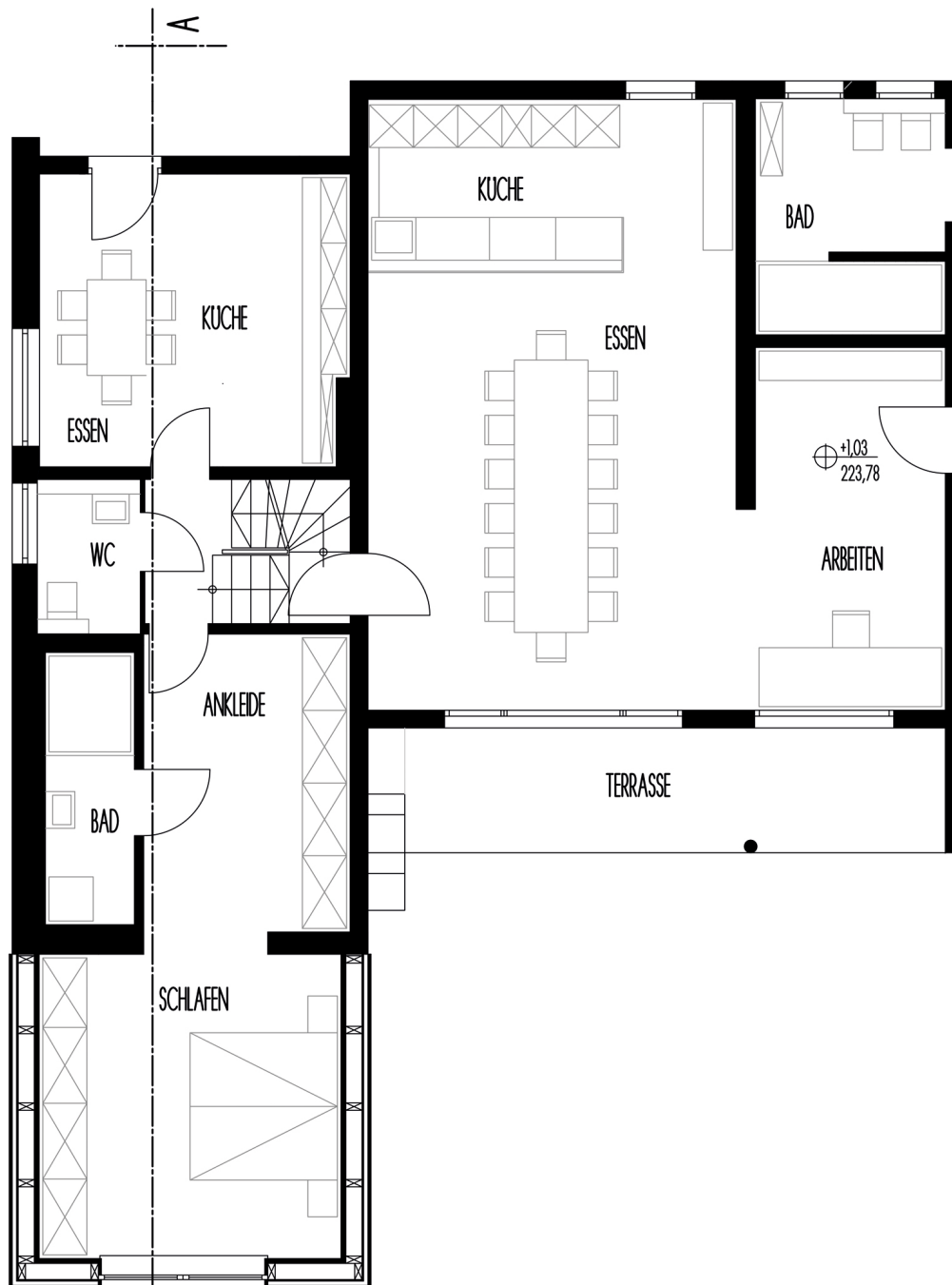
Terrasse

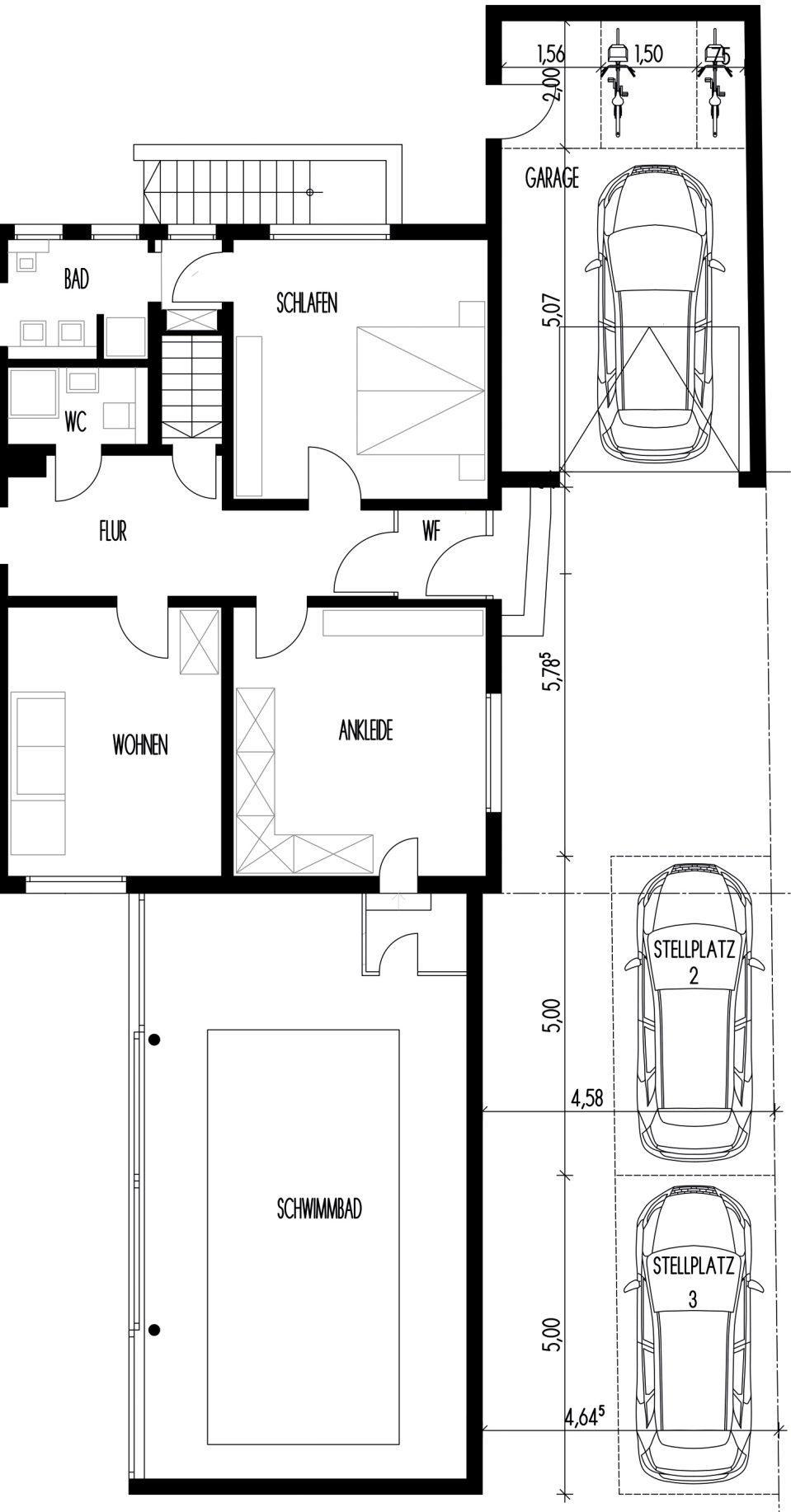


Wohnen mit herrlicher Dachterrasse

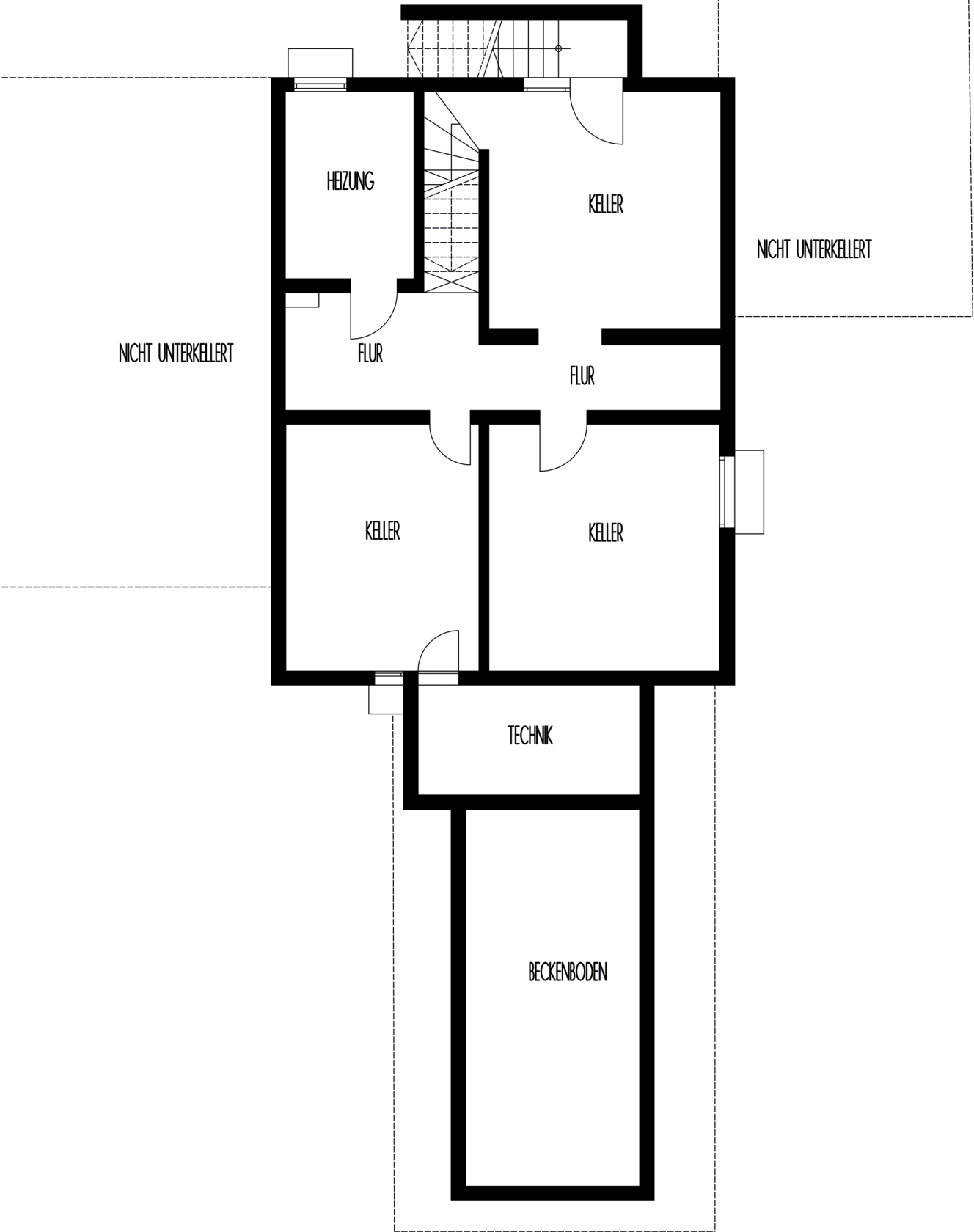


ERDGESCHOSS GESAMT



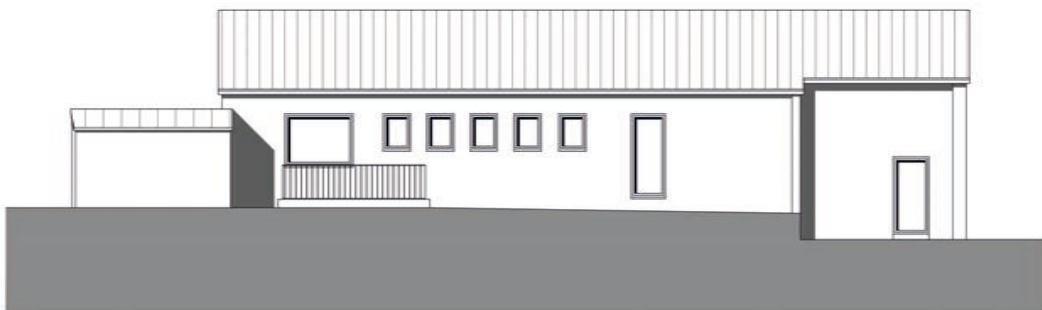


KELLERGECHOSS

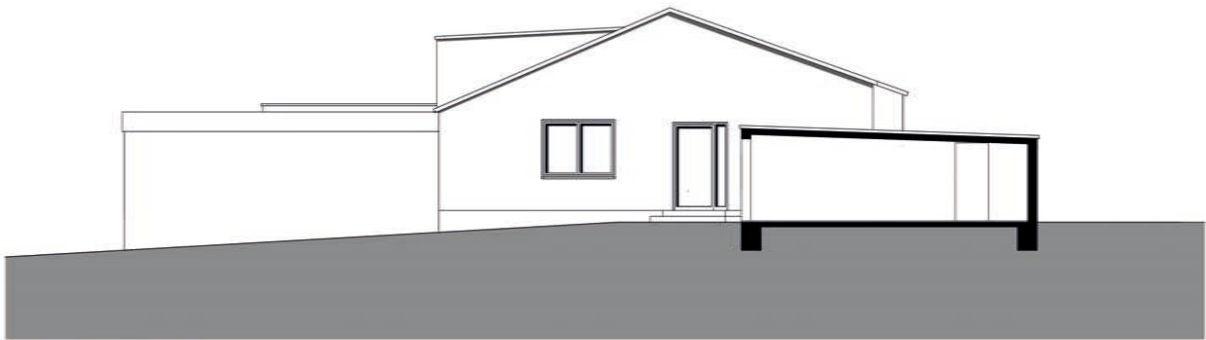




STRASSENANSICHT (SUDEN)



GARTENANSICHT (NORDEN)



SEITENANSICHT (OSTEN)



SEITENANSICHT (WESTEN)

WOHNFLÄCHEN HAUPTHAUS

ERDGESCHOSS

Wohnen	=	14,14m ²
Essen/Kochen	=	41,50m ²
Schlafen	=	16,24m ²
Ankleide	=	16,71m ²
Arbeiten	=	13,43m ²
Bad	=	12,17m ²
WC	=	2,66m ²
Flure	=	16,23m ²
Terrasse anteilig	=	7,19m ²
Erdgeschoss	=	140,28m ²
zzgl. Schwimmbad	=	44,24m ²
Summe	=	184,52m ²

DACHGESCHOSS (NICHT AUSGEBAUT)

KELLERGESCHOSS

Keller 1	=	16,91m ²
Keller 2	=	16,95m ²
Keller 3	=	14,19m ²
Flur	=	11,49m ²
Heizung	=	7,17m ²
Technik	=	7,22m ²
Kellergeschoss gesamt	=	73,93m ²

Gesamtwohnfläche	=	184,52m ²
------------------	---	----------------------

WOHNFLÄCHEN ANBAU

ERDGESCHOSS ANBAU

Wohnen	=	16,69m ²
Essen/Kochen	=	16,95m ²
Schlafen	=	16,57m ²
Bad	=	2,94m ²
Flur	=	1,94m ²
Erdgeschoss gesamt	=	55,08m ²

DACHGESCHOSS ANBAU

Arbeiten	=	17,69m ²
Wohnen	=	17,30m ²
Terrasse anteilig	=	8,36m ²
Flur	=	2,95m ²
Dachgeschoss gesamt	=	46,29m ²

KELLERGESCHOSS (NICHT UNTERKELLERT)

Gesamtwohnfläche = 101,37m²

Haupthaus	=	140,28m ²
zzgl. Schwimmbad	=	44,24m ²
Summe	=	184,52m ²

Anbau	=	101,37m ²
Keller	=	73,93m ²

WOHN-/NUTZFLÄCHE = 359,82m²

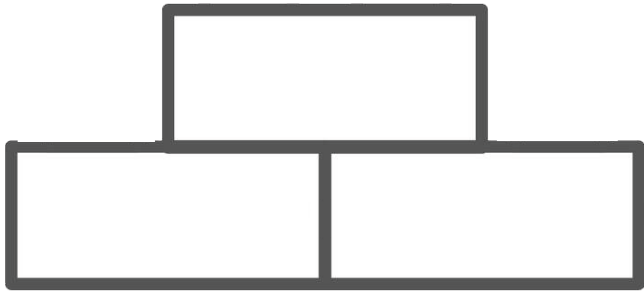


AUSSTATTUNG

AN ALLES GEDACHT

Dieses einzigartige Anwesen verbindet modernes Wohnen mit durchdachter Architektur und innovativer Technik. Es wurde mit einem klaren Fokus auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gestaltet, ohne dabei auf Komfort und Ästhetik zu verzichten. Großzügige Wohnräume und stilvolle Details schaffen eine einladende Atmosphäre, die sich ideal für anspruchsvolle Bewohner eignet. Besonderer Wert wurde auf den Einklang zwischen Funktionalität und Design gelegt, sodass sowohl der Innen- als auch der Außenbereich hohen Ansprüchen gerecht werden. Die Kombination aus hochwertigen Materialien und fortschrittlichen Technologien sorgt für ein Zuhause, das nicht nur optisch überzeugt, sondern auch durch seine zukunftsorientierte Bauweise beeindruckt.

Und alles in einer besonders tollen Wohnlage in Dortmund-Hohensyburg.

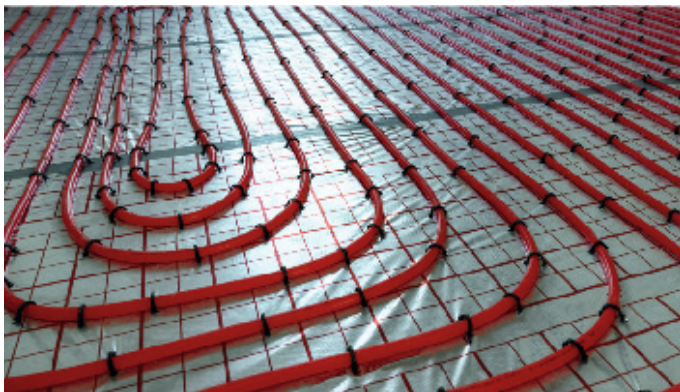


MASSIVBAUWEISE

Das Gebäudeensemble umfasst ein Haupthaus und einen Anbau in Massivbauweise mit Satteldach, einen Poolraum und eine Garage mit Flachdach. Der Neubau ist in nachhaltiger Holzrahmenbauweise, mit russischer Lärche und einer Flachdach-Terrasse ausgestattet.

KLIMAAANLAGE

Die Klimaanlage des Hauses besteht aus zwei Außengeräten, die sowohl das Heizen als auch Kühlen mit einer Luftwärmepumpe ermöglichen. Eines der Geräte versorgt den Anbau/Neubau und ist mit drei Hitachi-Innengeräten ausgestattet, während das andere im Vorderhaus integriert ist und fest im Lüftungssystem verbaut wurde, um Schlafzimmer und Wohnzimmer effizient zu temperieren.



FUSSBODENHEIZUNG/ INFRAROTHEIZUNG

Im Hauptbad sorgt eine Fußbodenheizung für eine gleichmäßige Wärmeverteilung, während ein Handtuchheizkörper zusätzlichen Komfort bietet und die Handtücher stets warm und trocken hält. Im den zwei angrenzenden Zimmern zum Schwimmbad, Ankleide und Wohnen bzw. Kind erfolgt die Beheizung über eine Infrarotheizung. Für eine Wohlfühlatmosphäre wurde diese Heizung in allen Bädern verbaut.

3-FACH VERGLASUNG

Die dreifachverglasten Fenster sorgen für eine hervorragende Wärmeisolierung und tragen so zur Energieeffizienz des Hauses bei. Sie bieten zudem eine effektive Schalldämmung und erhöhen den Wohnkomfort durch ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Das abgebildete Fenster hat als einziges Element eine 2-fach Verglasung mit vergleichbarem K-Wert.





ELEKTORROLLOS

An allen Fenstern des Hauses sind Elektrorollos installiert, außer im Poolraum.

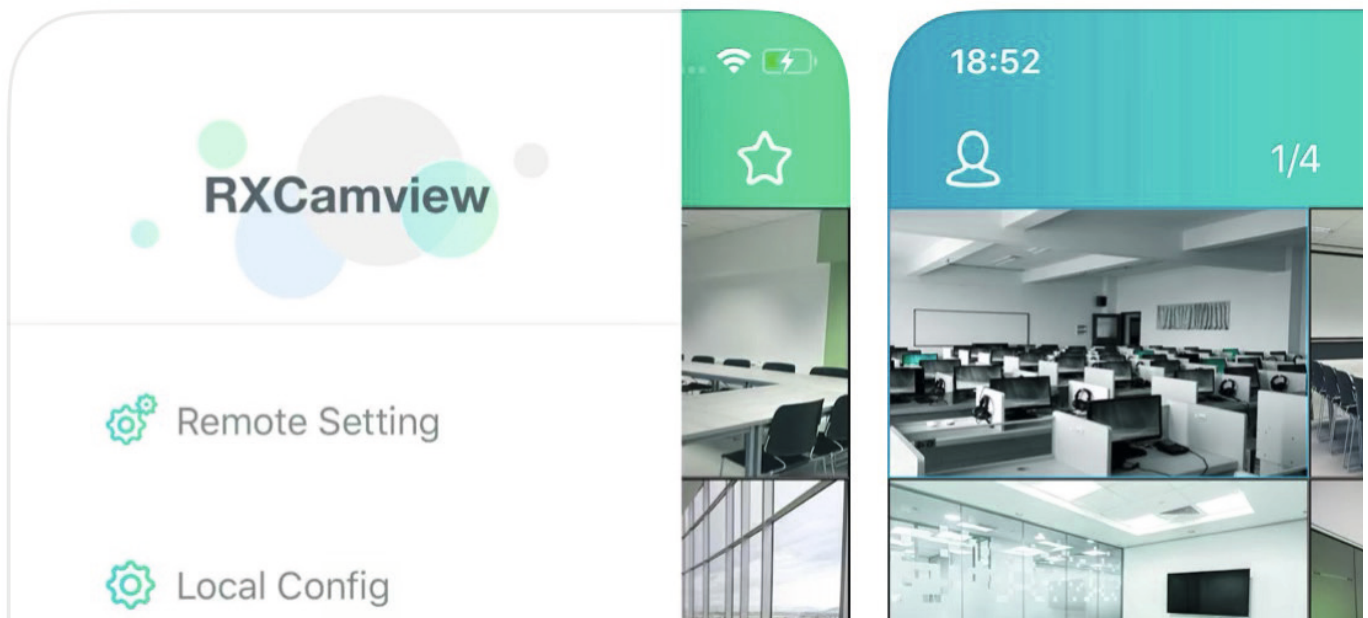


BEQUEM PER APP

Die Beleuchtung im Haupthaus ist dimmbar und kann bequem über die Rademacher App gesteuert werden, was für eine individuelle Anpassung der Lichtstimmung und zusätzlichen Komfort sorgt. Die Rollos im Haupthaus können bequem per App auch von Rademacher gesteuert werden, wodurch eine flexible Regulierung von Licht und Privatsphäre möglich ist.

SICHERHEIT & STEUERUNG

Das Sicherheits- und Steuerungssystem umfasst eine Videoüberwachung, die den Garten, das Hinterhaus sowie die Einfahrt und den Eingang überwacht. Die Steuerung erfolgt über RXCamVIEW.





KAMIN

Der Kombigerät-Kaminofen im Hauptwohnzimmer bietet flexible Heizmöglichkeiten mit Pellets oder Scheiterholz, sorgt für behagliche Wärme, schafft eine gemütliche Atmosphäre und überzeugt durch seine hohe Energieeffizienz.

HOCHWERTIGE KÜCHE

Das Haus besticht durch eine hochwertige, moderne Küche, die harmonisch in den großzügigen Wohn- und Essbereich integriert ist. Diese kann auf Wunsch hin übernommen werden.



SCHWIMMBAD

Der ca. 3 m x 6,50 m große und 1,50 m tiefe Pool ist mit einem elektrischen Rollo und einem Entfeuchtungsgerät ausgestattet und wird über eine effiziente Luftwärmepumpe beheizt.



HOLZBODEN

Im Hauptwohnzimmer und im Eingangsflur ist ein hochwertiger Holzboden verlegt, der für eine warme, einladende Atmosphäre sorgt und den Räumen eine natürliche Eleganz verleiht.



AN ALLES GEDACHT

FLIESEN

In den restlichen Räumen des Haupthauses sind elegante Fliesen verlegt, während der untere Flur, das Gäste-WC, die zweite Küche im Anbau sowie der Neubau ebenfalls mit Fliesen ausgestattet sind. In dem Anbau wurde hochwertiger Vinylboden verlegt, der pflegeleicht und modern wirkt.

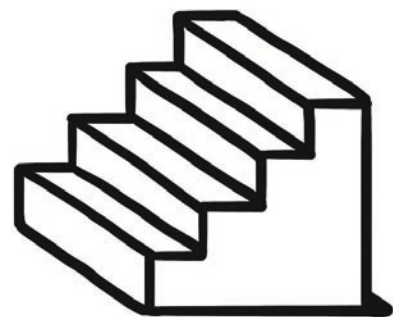


BÄDER

Sowohl im Haupthaus als auch im Anbau befinden sich hochwertige Bäder, die durch ihre moderne Ausstattung und elegante Gestaltung überzeugen. Sie bieten hohen Komfort und wurden mit erstklassigen Materialien sowie einem durchdachten Design realisiert.

ZUGANG ZUM KELLER

Vom Garten aus führt eine praktische Treppe direkt in den Keller, wodurch ein komfortabler und unkomplizierter Zugang gewährleistet ist.



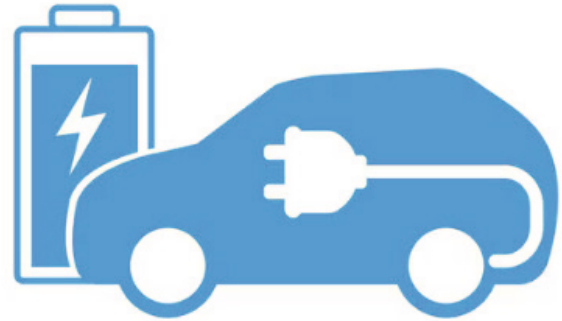


WASSERVERSORGUNG

Die Immobilie verfügt über einen zusätzlichen Wassertank, der Regenwasser sammelt und zur effizienten Bewässerung des Gartens verwendet wird.

WALLBOX

Eine Wallbox für E-Autos ist vorhanden, die eine komfortable und schnelle Ladeoption direkt auf dem Grundstück bietet.

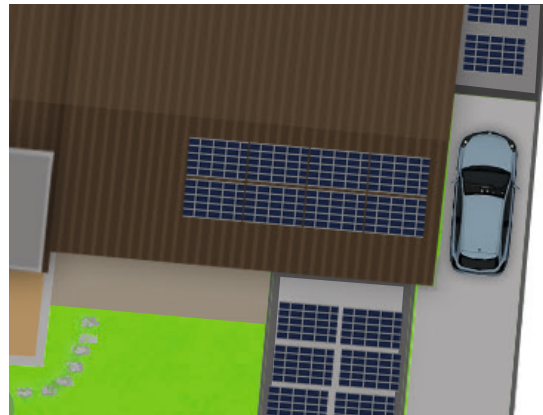


SOLARENERGIE

Die Immobilie ist mit einer Solaranlage ausgestattet, die eine Leistung von 19,76 kWp liefert und über einen Speicher von 10 kWh verfügt.

STELLPLÄTZE/EINFRIEDUNG

Das Haus verfügt über drei Stellplätze sowie eine Garage, die zusätzlichen Komfort und ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. Das Grundstück ist vollständig eingefriedet, sodass Hunde und Kinder sich sicher im Garten aufhalten können.



HOHENSYBURG UND UMGEBUNG



Das bekannteste Highlight ist sicherlich das Casino Hohensyburg, ein renommiertes Spielcasino, das eine erstklassige Auswahl an Spielen wie Roulette, Blackjack und Spielautomaten bietet. Zudem beherbergt es eines von drei Sternerestaurants in Dortmund. Ebenso erwähnenswert ist die Naherholung: Zahlreiche Wanderwege und weitläufige Grünflächen, die sich bis ins Ruhrtal erstrecken, laden zu entspannenden Ausflügen ein.

Der Ortsteil Hohensyburg zählt zu den besonderen Lagen in Dortmund. Hier findet sich eine hochwertige Bebauung mit der Naherholung direkt vor der Tür.

Die Dortmunder-Innstadt ist über die B54 sehr schnell erreichbar.

Was macht den Ortsteil über die Stadtgrenzen hinaus bekannt?

Beispielsweise die Hohensyburg, eine historische Burgruine und eine der bekanntesten Sehenswürdigkeiten der Region.

Sie thront auf einem Hügel über dem südlichen Ruhrtal und bietet einen atemberaubenden Blick auf die Umgebung, einschließlich des Hengsteysees. Die Burgruine stammt aus dem Mittelalter und war früher eine bedeutende Festung.

Heute ist die Hohensyburg ein beliebtes Ausflugsziel, das Besucher mit seiner Geschichte, den Wanderwegen und dem nahegelegenen Casino sowie dem Kaiser-Otto-Turm anzieht.



Gastronomie fußläufig erreichbar

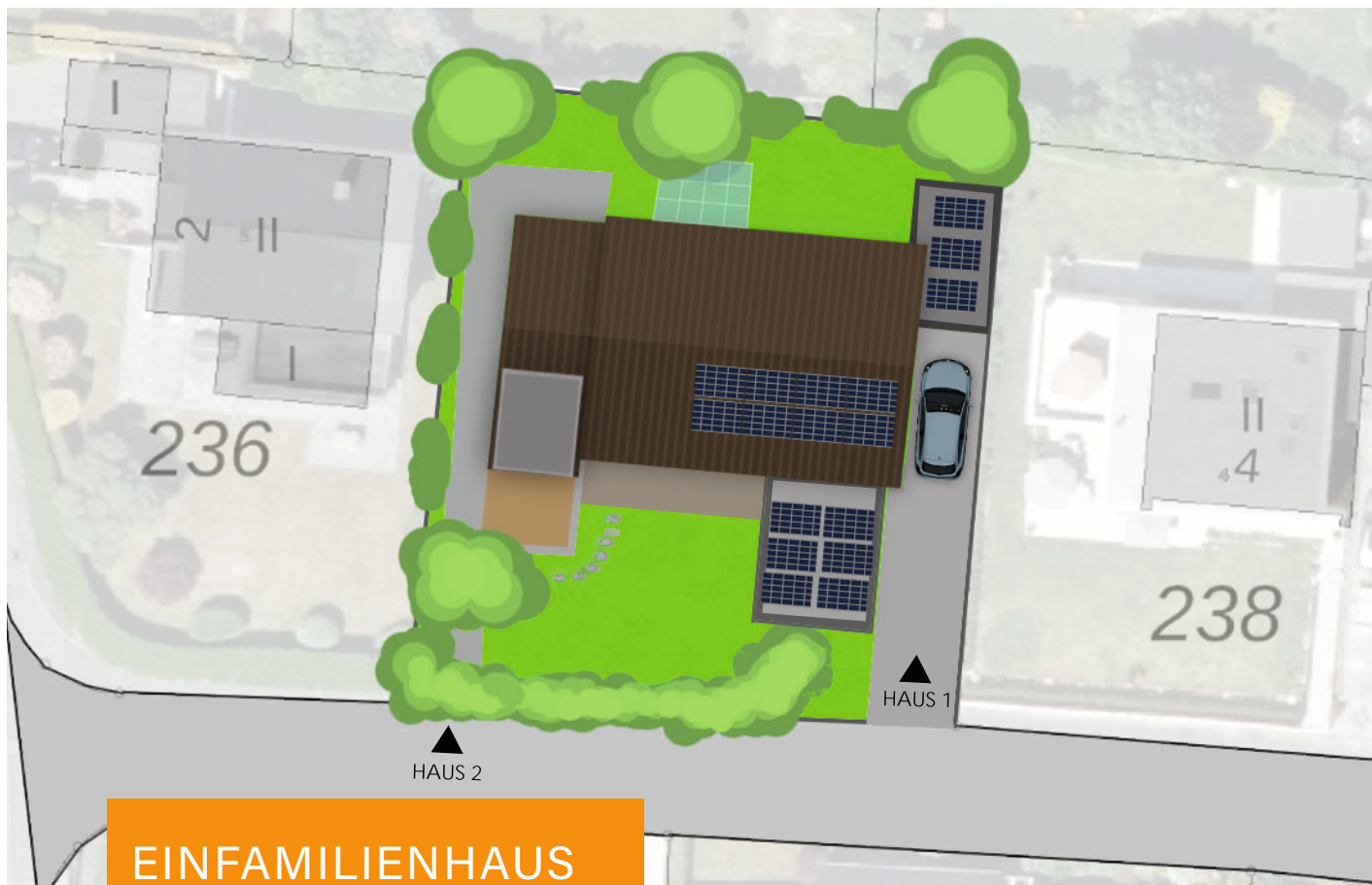


Golfplatz Hohensyburg



Naherholung, Wälder, Kaiser-Wilhelm-Denkmal- alles fußläufig erreichbar





EINFAMILIENHAUS
MIT ANBAU

ROHOLTE 2
44265 DORTMUND

0152 53 276 296
PATRICK MÜLLER