

**ENGELSBURG**  
IMMOBILIEN

# HIER GENIESSEN SIE WOHNKOMFORT DER EXTRAKLASSE!

SPISSENAGELSTRASSE 46 - 44229 DORTMUND



**EXPOSÉ**

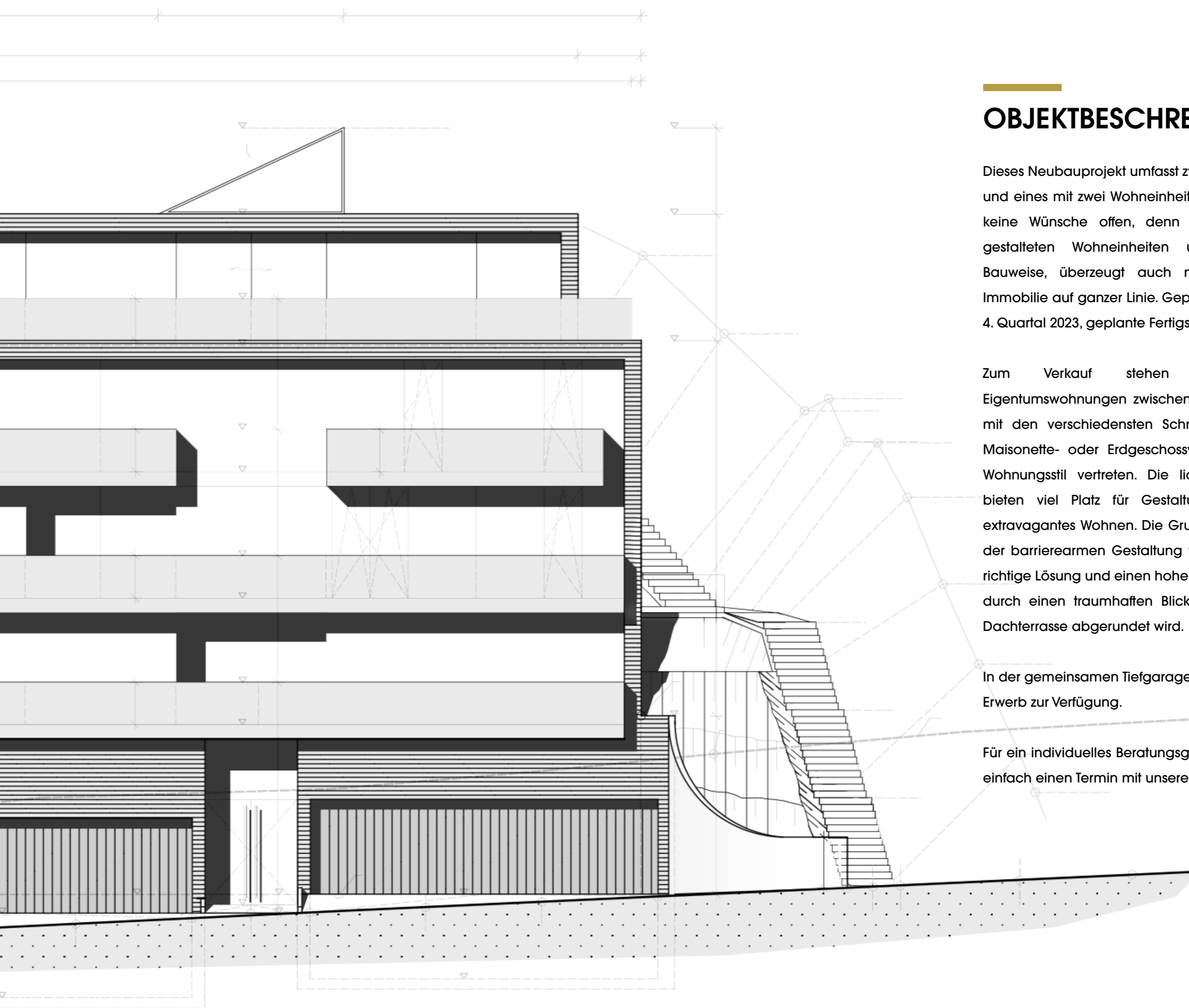
## VORWORT

Das Warten hat ein Ende. Monatelang wurde wild spekuliert, was wohl auf diesem Grundstück der Spissenagelstraße entstehen wird. Nun ist es offiziell: Das Grundstück Spissenagelstraße wird mit einem Vier- sowie einem Zweifamilienhaus bebaut. In Zukunft entstehen hier sechs erstklassige und moderne Eigentumswohnungen.

Wir freuen uns die Vermarktung der exklusiven Wohnungen übernehmen zu dürfen. Unser ausgebildetes Team verfügt über jahrelange Erfahrung auf dem Immobilienmarkt im Ruhrgebiet. Wir stehen Ihnen mit unserem Know-how gerne zur Verfügung und freuen uns auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen.

Herzlichst, Robert Brockhaus & Dennis Sladek





## OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses Neubauprojekt umfasst zwei Häuser, eines mit vier und eines mit zwei Wohneinheiten. Hier bleiben absolut keine Wünsche offen, denn neben den erstklassig gestalteten Wohneinheiten und einer modernen Bauweise, überzeugt auch noch die Lage dieser Immobilie auf ganzer Linie. Geplanter Baubeginn ist das 4. Quartal 2023, geplante Fertigstellung – 1. Quartal 2025.

Zum Verkauf stehen sechs großzügige Eigentumswohnungen zwischen ca. 100 m<sup>2</sup> bis 252 m<sup>2</sup> mit den verschiedensten Schnitten – ob Penthouse-, Maisonette- oder Erdgeschosswohnung, hier ist jeder Wohnungsstil vertreten. Die lichtdurchfluteten Räume bieten viel Platz für Gestaltungsmöglichkeiten und extravagantes Wohnen. Die Grundrisse bieten aufgrund der barrierearmen Gestaltung für jede Lebenslage die richtige Lösung und einen hohen Wohlfühlfaktor, welcher durch einen traumhaften Blick vom Balkon oder der Dachterrasse abgerundet wird.

In der gemeinsamen Tiefgarage stehen 9 Stellplätze zum Erwerb zur Verfügung.

Für ein individuelles Beratungsgespräch vereinbaren Sie einfach einen Termin mit unserem Büro.

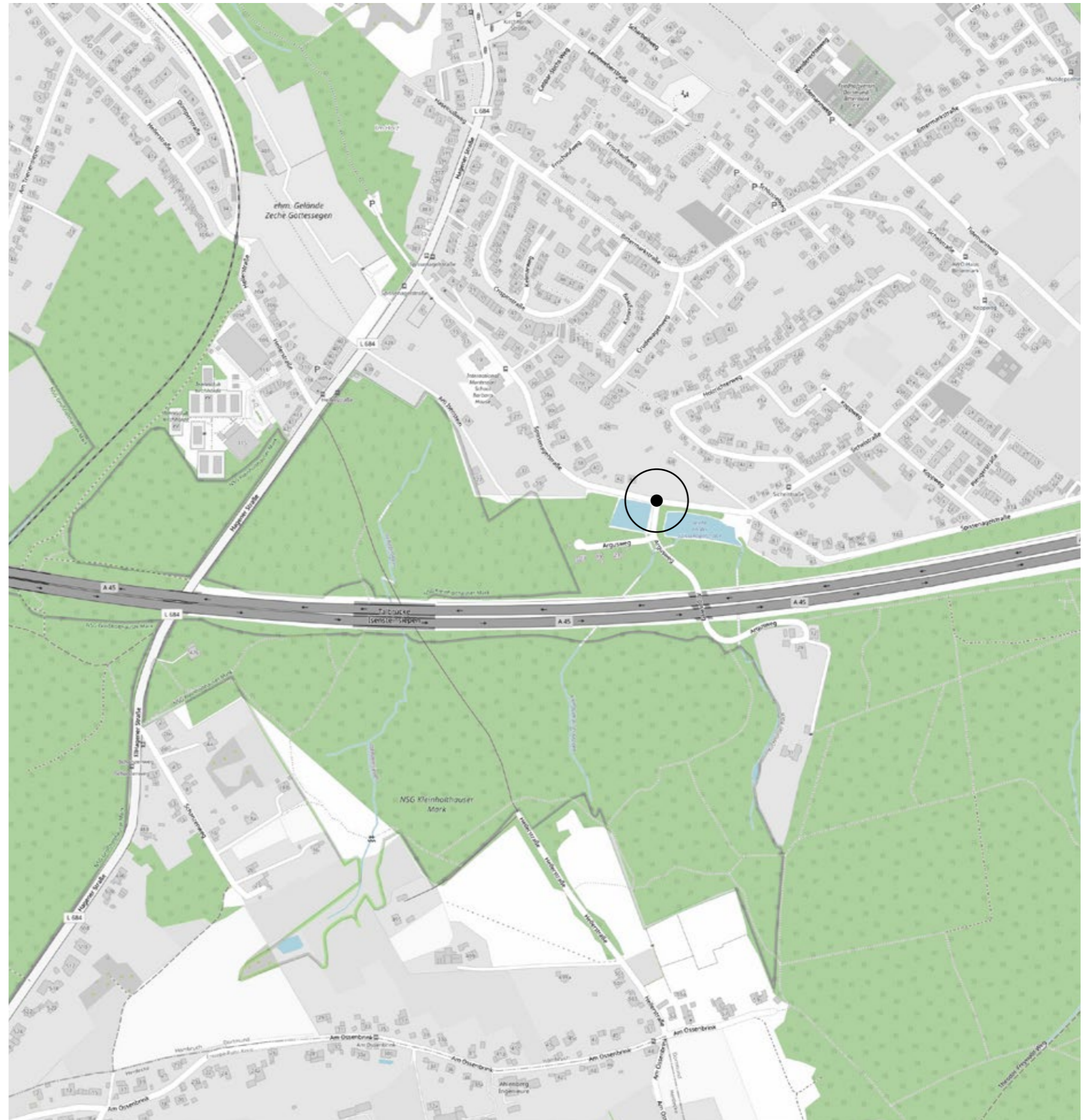
## DIE LAGE

Die Immobilie liegt in einem der schönsten Stadtteile von Dortmund. Die Lage ist geprägt durch die Nähe zur Natur, ein gehobenes Wohngebiet und die gute Anbindung an den öffentlichen Personen-/Nahverkehr, sowie die Dortmunder Innenstadt und die Autobahnen A45, A40 und die A1. Der Dortmunder Flughafen ist ca. 30 Minuten entfernt. Sie erreichen in wenigen Minuten mit dem PKW alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Restaurants. Auch Schulen und Kindertagesstätte befinden sich im nahen Umfeld.

Die Bittermark ist umgeben von den Stadtteilen Lücklemborg, Kirchhörde und Syburg, drei der exklusivsten Vororte mit entsprechenden Immobilien und Grundstückspreisen im Dortmunder Süden. Sowohl Spaziergänger als auch Sportbegeisterte kommen hier auf Ihre Kosten. Die umliegende Natur und die zahlreichen nahe gelegenen Sportvereine, wie der Dortmunder Golfclub und der Kirchhörder Tennisverein, bieten für jeden Geschmack und jedes Alter, ideale Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

## ENTFERNUNGEN

 <b>Arzt</b>	900 m	 <b>Stadtmitte</b>	9,3 km
 <b>Apotheke</b>	1,5 km	 <b>Golfclub</b>	4,5 km
 <b>Schule</b>	290 m	 <b>Tennisclub</b>	850 m
 <b>Kita</b>	1,3 km	 <b>Flughafen</b>	17 km
 <b>Einkaufen</b>	1,5 km	 <b>Bahnhof</b>	10 km
 <b>Autobahn</b>	4,2 km	 <b>Stadion</b>	6,5 km





# DIE AUSSTATTUNGSMERKMALE

KFW ENERGIEEFFIZIENZHAUS 55
WÄRMEVERSORGUNG ÜBER ZENTRALE LUFTWÄRMEPUMPE
FUSSBODENHEIZUNG
AUFZUGSANLAGE VON DER TIEFGARAGE BIS IN DIE PENTHOUSEETAGE
ECHTHOLZPARKETT IN WOHNRÄUMEN
HOCHWERTIGE FLIESEN IN KÜCHE UND BÄDERN
GROSSZÜGIGE BALKONE UND TERRASSEN
BÄDER MIT GEHOBENER AUSSTATTUNG (BODENTIEFE DUSCHE, WANNE, HANDTUCHHEIZKÖRPER)
ÜBERWIEGEND BODENTIEFE FENSTER MIT 3-FACH WÄRMEDÄMMVERGLASUNG
FRISCHLUFTSYSTEM ZUR KONTROLLIERTEN WOHNRAUMLÜFTUNG
ELEKTRISCHE ROLLLÄDEN
VIDEOGEGENSPRECHANLAGE
MODERNE GRUNDRISSKONZEPTE MIT LICHTDURCHFLUTETEN RÄUMEN
HOCHWERTIGE AUSSENANLAGENGESTALTUNG
FAHRRADABSTELLFLÄCHEN, WASCH- UND TROCKENRAUM IM KELLER

Sonderwünsche werden gegen einen Aufpreis berücksichtigt





## ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN

HAUS.	WOHNUNG	LAGE	WOHNFLÄCHE	KAUFPREIS €
A	1	EG	207,73 m <sup>2</sup>	1.184.061
A	2	1. OG	200,61 m <sup>2</sup>	1.143.477
A	3	2. OG	121,64 m <sup>2</sup>	693.348
A	4	2. OG & DG	252,80 m <sup>2</sup>	1.440.960
B	5	EG	100,89 m <sup>2</sup>	575.073
B	6	1. OG & DG	175,85 m <sup>2</sup>	1.002.345
A + B	9 Stellplätze	Tiefgarage		25.000
A + B	3 Stellplätze	Aussen		15.000

## COURTAGE

Der Verkauf der einzelnen Wohnungen erfolgt für Sie provisionsfrei!

# WOHNUNG 1

 Haus A  Lage EG  Wohnfläche 207,73 m<sup>2</sup>  Kaufpreis 1.246.380







# WOHNUNG 2

 Haus A  Lage 1. OG  Wohnfläche 200,61 m<sup>2</sup>  Kaufpreis 1.203.660






## WOHNUNG 3

 Haus A  Lage 2. OG  Wohnfläche 121,64 m<sup>2</sup>  Kaufpreis 729.840



## WOHNUNG 5

 Haus B  Lage EG  Wohnfläche 100,89 m<sup>2</sup>  Kaufpreis 605.340



# WOHNUNG 4

Haus A Lage 2. OG & DG Wohnfläche 252,80 m<sup>2</sup> € Kaufpreis 1.516.800

2. Obergeschoss



Dachgeschoss



# WOHNUNG 6

 Haus B  Lage 1. OG & DG  Wohnfläche 175,85 m<sup>2</sup>  Kaufpreis 1.055.100

1. Obergeschoss



Dachgeschoss



# IHR BAUUNTERNEHMER



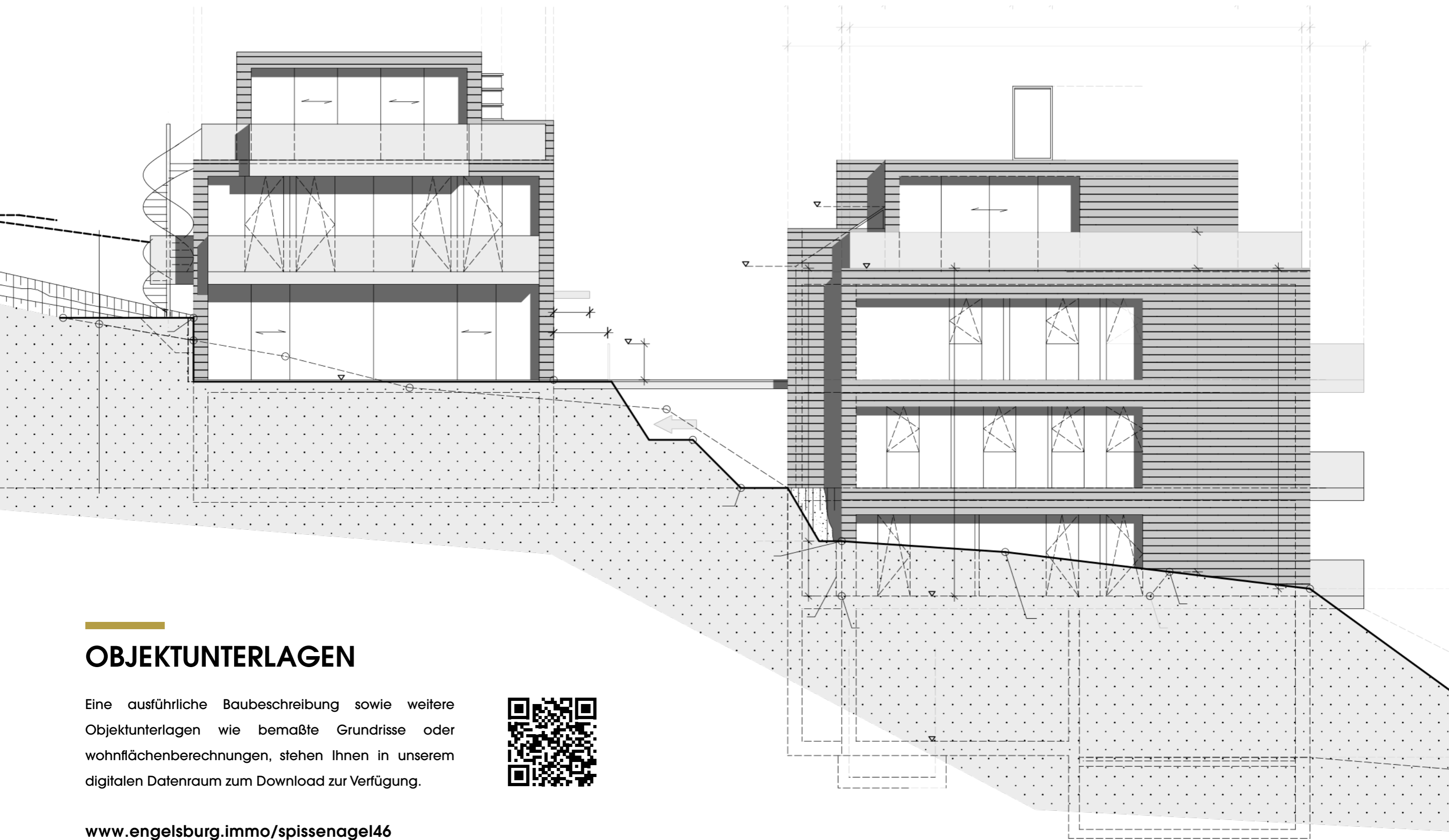
**Wir Schaffen Werte:** die MARBAU GmbH wird von den beiden Brüdern Luigi und Fabrizio Marino geführt, welche bereits auf eine über 28-jährige Berufserfahrung im Bauhandwerk zurückblicken können.

Während in der heutigen Zeit oftmals auf schnelle Erfolge gesetzt wird, denkt die MARBAU GmbH langfristig. Vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen haben für die MARBAU GmbH einen hohen Wert, denn die Erfahrungen zeigen, dass zufriedene Kunden und ihre Empfehlungen die Voraussetzung für ein gesundes Unternehmenswachstum sind. So schätzt die MARBAU GmbH eine partnerschaftliche Zusammenarbeit, die sich nicht nur heute, sondern auch übermorgen noch bewährt.

Die MARBAU GmbH und ihre erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen also für eine Unternehmenskultur, die schon immer einen langfristigen und nachhaltigen Erfolg zum Ziel hatte. Von der Planung bis hin zur Schlüsselübergabe stehen dabei die Kundenzufriedenheit und die Bauqualität im Fokus.

LEISTUNG	AUFTRAGSVOLUMEN	FERTIGSTELLUNG	STANDORT
Rohbau	74 Wohnungen 11 Ateliers und Kita und Tiefgarage	Sept 2022	Vogelsanger Str. 197, 50825 Köln
Schlüsselfertigbau	9 Wohnungen inkl. Tiefgarage	Aug 2022	Zehntweg 54, 51467 Bergisch Gladbach
Rohbau	13 Wohnungen inkl. Keller	Mrz 2022	Lichtstr. 19, 50825 Köln
Schlüsselfertigbau	7 Wohnungen mit Keller	Mai 2021	Düsseldorfer Str, 40822 Mettmann
Rohbau	MFH inkl. Tiefgarage und Gewerbeeinheit	Mrz 2021	Hüsingstr 33-35, 58239 Schwerte
Rohbau	Business-Appartementkomplex mit 33 Apartments	Nov 2020	Hoher Wall 17-19, 44137 Dortmund
Rohbau	18 Wohnungen inkl. Tiefgarage	Dez 2020	Mühlendamm 15-17, 58239 Schwerte
Rohbau	Neubau von innovativen Büro-, Gewerbe- und Wohnungen	Jul 2020	Phoenixseestr. 22-24, 44263 Dortmund
Rohbau	24 Wohnungen inkl. Tiefgarage	Nov 2019	Holzener Weg 79, 58239 Schwerte
Rohbau	Altersheim	Feb 2018	Witten Bommern





## OBJEKTUNTERLAGEN

Eine ausführliche Baubeschreibung sowie weitere Objektunterlagen wie bemaßte Grundrisse oder wohnflächenberechnungen, stehen Ihnen in unserem digitalen Datenraum zum Download zur Verfügung.



[www.engelsburg.immo/spissenagel46](http://www.engelsburg.immo/spissenagel46)





**IHRE ANSPRECHPARTNERIN  
GERALDINE LEMBKE**

**ENGELSBURG IMMOBILIEN VERTRIEBS GMBH**  
EPPENDORFER STRASSE 8  
44869 BOCHUM

**TELEFON:**  
02327/4127406

**MAIL:**  
GL@ENGELSBURG.IMMO