

Hinweise zur Reihenhausanlage

Hacheneyer Str. 180 a-k

Der Kauf eines Hauses ist eine wichtige Entscheidung. Um Ihnen einen möglichst transparenten Überblick zu geben, haben wir die wichtigsten Fragen rund um Eigentumsform, laufende Kosten, Sanierungen, Wärmeversorgung und die zukünftige Entwicklung nachfolgend übersichtlich zusammengefasst.

Gehört mir das Haus und der Garten nach dem Kauf alleine?

Ja. Jedes Reihnhaus und jede Garage erhält ein eigenes Grundbuch und kann unabhängig verkauft, vererbt oder finanziert werden. Das jeweilige Haus und die Garage gehört dem Eigentümer alleine („Sondereigentum“).

Die Garten-, Vorgarten- und Terrassenflächen sind dem jeweiligen Haus exklusiv zur Nutzung zugeordnet („Sondernutzungsrecht“). Andere Eigentümer dürfen diese Flächen nicht nutzen.

Handelt es sich um Erbpacht?

Nein. Das Grundstück ist kein Erbpachtgrundstück. Sie erwerben reguläres Eigentum.

Was bedeutet „Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)“?

Die Reihenhausanlage ist rechtlich ähnlich organisiert wie eine Eigentumswohnanlage. Bestimmte Bauteile und Flächen – beispielsweise Fassaden, Dächer, Fenster, Wegeflächen oder technische Leitungen – gehören allen Eigentümern gemeinsam („Gemeinschaftseigentum“).

Dadurch bleibt die Anlage langfristig optisch einheitlich und gepflegt.

Muss ich mich mit den anderen Eigentümern abstimmen?

Im Inneren des Hauses sind Sie grundsätzlich frei. Auch Garten und Vorgarten können individuell gestaltet werden.

Lediglich Veränderungen an gemeinschaftlichen Bauteilen – beispielsweise an Fassaden, Fenstern oder dem Dach – werden gemeinschaftlich abgestimmt. Einmal jährlich findet hierzu eine Eigentümerversammlung statt.

Wie hoch ist das monatliche Hausgeld?

Das Hausgeld wird ca. 2,50 € pro m² Wohnfläche monatlich betragen.

Darin enthalten sind insbesondere:

- Gebäudeversicherung und Grundbesitz-Haftpflichtversicherung
- Müllabfuhr, Straßenreinigung und Abwassergebühren
- Hausverwaltung
- Grünpflege und Winterdienst (soweit nicht in Eigenleistung)

Nicht enthalten sind die individuellen Verbrauchskosten für Strom, Wasser, Heizung sowie Telefon/Internet.

Gibt es eine Instandhaltungsrücklage?

Über die Bildung und Höhe einer Instandhaltungsrücklage entscheiden die Eigentümer gemeinschaftlich im Rahmen der Eigentümerversammlung.

Die Rücklage dient dazu, zukünftige gemeinschaftliche Instandhaltungen – beispielsweise an Dächern, Fassaden oder Wegeflächen – langfristig planbar zu machen. Durch die aktuell bereits durchgeführten umfangreichen Sanierungen wird jedoch eine gute technische Ausgangssituation geschaffen.

Können später zusätzliche Kosten entstehen?

Wie bei jedem Eigentum können zukünftig gemeinschaftliche Instandhaltungen erforderlich werden – beispielsweise für Dächer, Fassaden oder Wegeflächen. Hierüber entscheiden die Eigentümer gemeinsam im Rahmen der Eigentümerversammlung.

Welche Sanierungen sind bereits im Kaufpreis enthalten?

Der Kaufpreis beinhaltet bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen. Hierzu gehören:

- Austausch aller Fenster
- Sanierung der Fassaden
- neue Abdichtung der Flachdächer

Es werden hochwertige, doppelt verglaste Fenster mit modernen Salamander-Profilen eingebaut (außen grau, innen weiß).

Bei den Häusern a–e wird ein neues Wärmedämmverbundsystem angebracht. Bei den übrigen Häusern existiert bereits ein Wärmedämmverbundsystem. Hier wird die bestehende Putzfassade fachgerecht instandgesetzt. Anschließend erhalten alle Häuser einen neuen Anstrich in einem sanften Weißton.

Wann werden die Arbeiten abgeschlossen?

Die Sanierung erfolgt abschnittsweise nach Häuserreihen:

1. Häuser a–d
2. Häuser e–g
3. Häuser h–k

Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist derzeit für September 2026 vorgesehen.

Können die Häuser während der Sanierung bewohnt werden?

Ja. Die Arbeiten erfolgen abschnittsweise und sind grundsätzlich so geplant, dass die Häuser weiterhin genutzt werden können. Zeitweise Einschränkungen durch Gerüste oder Handwerkerverkehr lassen sich jedoch nicht vollständig vermeiden.

Wie erfolgt aktuell die Wärmeversorgung?

Derzeit werden die Häuser noch über das Blockheizkraftwerk des benachbarten Berufsförderungswerks beheizt. Diese Versorgung besteht noch bis maximal Mitte 2030.

Welche Heizlösung ist künftig vorgesehen?

Vorgesehen ist, dass jedes Haus künftig eine eigene moderne Luft-/Wasser-Wärmepumpe erhält. Das Außengerät wird jeweils im Bereich des Vorgartens aufgestellt.

Dadurch erhält jedes Haus eine eigene, unabhängige Wärmeversorgung.

Mit welchen Kosten muss man für die Wärmepumpe rechnen?

Die Kosten für die Umrüstung liegen voraussichtlich bei ca. 30.000–35.000 € pro Haus.

Aktuell bestehen – abhängig vom Haushaltseinkommen – staatliche Förderungen von 55 % bzw. 70 %. Dadurch reduziert sich der voraussichtliche Eigenanteil derzeit auf etwa:

- ca. 9.000 € bis 16.000 €.

Die Förderbedingungen können sich künftig ändern.

Können Käufer auch eigene Handwerker beauftragen?

Käufer erhalten von uns auf Wunsch ein Angebot eines erfahrenen Dortmunder Fachunternehmens. Selbstverständlich kann die Umrüstung auch durch ein eigenes Unternehmen erfolgen.

Ist die Wärmepumpe verpflichtend?

Spätestens mit Wegfall der bisherigen Wärmeversorgung benötigt jedes Haus eine eigene Heizlösung. Nach aktuellem Stand stellt die Luft-/Wasser-Wärmepumpe hierfür die wirtschaftlich und technisch sinnvollste Lösung dar.

Wie erfolgt künftig die Strom- und Wasserversorgung?

Derzeit erfolgt die Versorgung noch über das benachbarte Berufsförderungswerk. Dies wird von uns auf unsere Kosten umgestellt.

Künftig erhält die Wohnanlage eigene Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz. Jedes Haus bekommt:

- einen eigenen Stromzähler
- einen eigenen Wasserzähler

Die Abrechnung erfolgt dann direkt zwischen Eigentümer und Versorger.

Ist eine Photovoltaik-Anlage möglich?

Ja. Jeder Eigentümer kann auf dem Dachbereich seines Hauses eine eigene Photovoltaik-Anlage installieren und betreiben.

Sind Wallboxen bzw. E-Auto-Ladelösungen möglich?

Ja. Durch die Möglichkeit, eine PV-Anlage auf dem Dach zu errichten, sind die Voraussetzungen hier für günstig. Die konkrete technische Ausführung erfolgt individuell durch den jeweiligen Eigentümer.

Können die Häuser vermietet werden?

Ja. Die Häuser können sowohl selbst genutzt als auch langfristig vermietet werden.

Wie ist die Parksituation?

Zu jedem Haus gehört eine eigene Garage. Zusätzlich stehen öffentliche Stellmöglichkeiten im Umfeld zur Verfügung.

Wie ist die allgemeine Substanz der Häuser?

Die Reihenhausanlage wurde in den 1970er Jahren von den renommierten Dortmunder Architekten Will + Schwarz geplant und errichtet. Die Häuser verfügen über eine sehr gute bauliche Grundsubstanz.

Die Außenbereiche (Fassade, Dach, Fenster) werden derzeit modernisiert. Im Innenbereich besteht je nach Haus Modernisierungsbedarf, beispielsweise bei Leitungen, Bädern, Bodenbelägen oder Wandoberflächen.