

# Schnäppchen für Handwerker – charmantes Einfamilienhaus mit großem Eckgrundstück



44319 Dortmund

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 137,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR  
  
Scout-ID: 162658767  
Objekt-Nr.: 2025-134



## Ihr Ansprechpartner:

Jürgen Hoddenkamp  
Herr Jürgen Hoddenkamp  
E-Mail: [immo@hoddenkamp.de](mailto:immo@hoddenkamp.de)  
Tel: +49 231 5342274  
Mobil: +49 1511 4572358  
Fax: +49 231 5342283  
Web: <http://www.immobilien-hoddenkamp.de>

Haustyp: Einfamilienhaus (freistehend)  
Grundstücksfläche ca.: 715,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 2  
Schlafzimmer: 6  
Badezimmer: 1  
Keller: Ja  
Objektzustand: Renovierungsbedürftig  
Bauphase: Haus fertig gestellt  
Baujahr: 1900  
Qualität der Ausstattung: Einfach  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Gas  
Endenergiebedarf: 387,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: H  
Baujahr laut Energieausweis: 1900  
Bezugsfrei ab: sofort  
Garage/Stellplatz: Garage  
Anzahl Garage/Stellplatz: 3

# Schnäppchen für Handwerker – charmantes Einfamilienhaus mit großem Eckgrundstück



44319 Dortmund

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 137,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Dieses 1½-stöckige Einfamilienhaus mit Kellergeschoss stammt aus der Zeit um 1900 und überzeugt mit seinem baujahrtypischen Raumwunder-Charakter. Mit insgesamt ca. 137 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (davon ca. 125 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und 9 Zimmern plus 2 weiteren Räumen im Anbau bietet das Haus jede Menge Platz und Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Objekt wurde bis Ende 2023 bewohnt und befindet sich in einem einfachen, renovierungsbedürftigen Zustand. Je nach Anspruch kann es sofort bewohnt oder nach eigenen Vorstellungen modernisiert werden – ideal für Handwerker oder kreative Köpfe, die ihren Wohntraum selbst gestalten möchten.

Der Eigentümer hat im Laufe der Jahre mehrere Anbauten errichtet, darunter auch einen mit direktem Zugang zum Garten.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (Haupthaus): 5 Zimmer

Anbau: Küche, Badezimmer (ohne WC), separates WC, ein zusätzlicher Raum sowie ein ausgebauter Dachboden

Obergeschoss: 4 weitere Zimmer, eines davon mit Waschbecken

Außenbereich:

Auf dem großzügigen Eckgrundstück (ca. 715 m<sup>2</sup>) befinden sich eine Doppelgarage, eine Einzelgarage sowie ein überdachter Freisitz. Das Grundstück bietet viel Potenzial für Gartenliebhaber, Handwerker oder Familien, die Platz für Neues suchen.

Ein Haus mit Geschichte, Charme und einer Vielzahl an Möglichkeiten – perfekt für alle, die anpacken möchten!

## Ausstattung:

Das Haus ist schon in die Jahre gekommen – eben Baujahr 1900 – jedoch bewohnbar! Das Haus wurde bis Ende 2023 bewohnt.

Hier kommt es auf den eigenen Anspruch an. Sie können darin wohnen oder eben auch aufwendig nach eigenen Vorstellungen sanieren.

Ausstattung

- Fenster teilweise mit Rollläden
- Keller
- 3 Garagen
- 3 PKW-Stellplätze vor den Garagen
- Überdachte Terrasse / Freisitz
- Photovoltaikanlage – für Eigenbedarf – nicht aktiv
- Hunde-Zwinger
- Schuppen
- 2 Seitenausgänge in den Garten

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

- Dach incl. Anbau ca. 1990
- Fenster teilweise 2003 – 2006

- Haustür 2010
- Nebenausgangstüren 2011
- Heizungsanlage ca. 2004

## Lage:

Das Haus befindet sich im Dortmunder Osten, dem beliebten Ortsteil Asseln. Im sogenannten "Dorf" finden Sie alles was Sie zum täglichen Leben benötigen und vieles mehr. Asseln verfügt über Lebensmittelgeschäfte (Rewe, Penny), Rossmann, zahlreiche Ärzte (Hausärzte, Fachärzte), Apotheken, eine Vielzahl von Friseuren, Bistros, Bäckereien, Tankstellen, Versicherungsbüros, Post, Imbiss, Kiosk, Restaurant usw.

Auch für unsere „kleinen“ und „mittleren“ Mitbürger ist Asseln der optimale Wohnort. Zahlreiche Kindergärten, Spielplätze, eine Grundschule sowie das Schulzentrum Asseln (Gymnasium, Realschule und Hauptschule) befinden sich direkt am Ort und können zu Fuß gut erreicht werden. Die Gesamtschule GSG befindet sich im Nachbarort Brackel.

Das öffentliche Verkehrsnetz ist in Asseln mit U-Bahn, S-Bahn und Bus gut vernetzt und fußläufig zu erreichen.

Auch mit dem Auto haben Sie eine perfekte Anbindung um schnell an Ihr Ziel zu kommen:

Umliegende Autobahnen A44 / A40 / A2,  
Bundesstraße B1, Schnellstraße/Zubringer Brackeler Straße

Für Naturliebhaber sind reichlich Felder in der Nähe und laden zu langen Spaziergängen oder Radtouren ein.

## Sonstiges:

Wünschen Sie weitere Informationen zum Objekt senden Sie uns bitte eine E-Mail mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Ihrer Adresse und Ihrer Rückrufnummer. Ohne diese Daten können wir keine Anfragen bearbeiten. Selbstverständlich werden diese Daten gemäß DSGVO vertraulich behandelt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass bei diesem Objekt nur Besichtigungstermine durchgeführt werden, wenn ernsthaftes Interesse bekundet wird und eine machbare Finanzierbarkeit gegeben ist.

Unsere Objektangaben erfolgen ohne Gewähr und beruhen auf Informationen der Eigentümer. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgemäß und dienen rein der optischen Orientierung. Wir weisen darauf hin, dass wir für die Angaben im Exposé keine Haftung auf Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen. Die Veröffentlichung des Exposés erfolgt freibleibend und unverbindlich. Irrtümer vorbehalten. Maßgeblich sind allein die zwischen Verkäufer und Käufer im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

## Schnäppchen für Handwerker – charmantes Einfamilienhaus mit großem Eckgrundstück

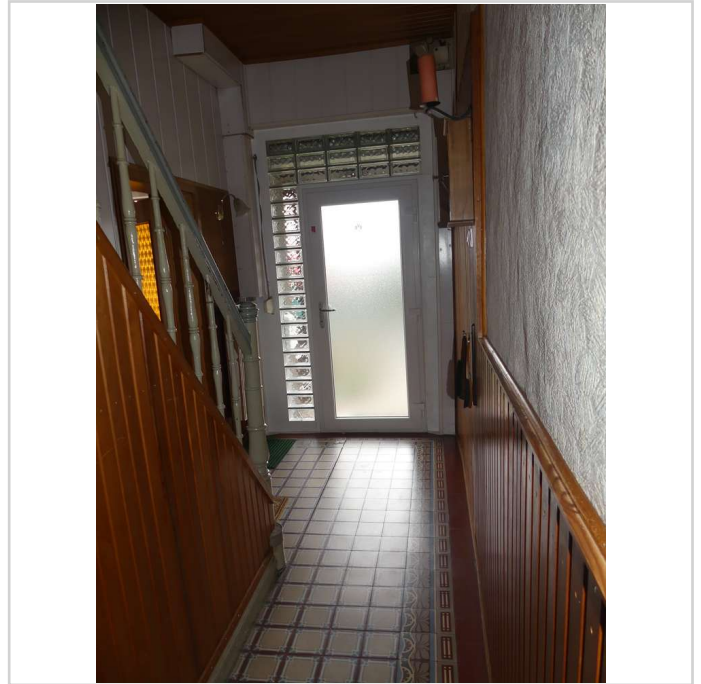


44319 Dortmund

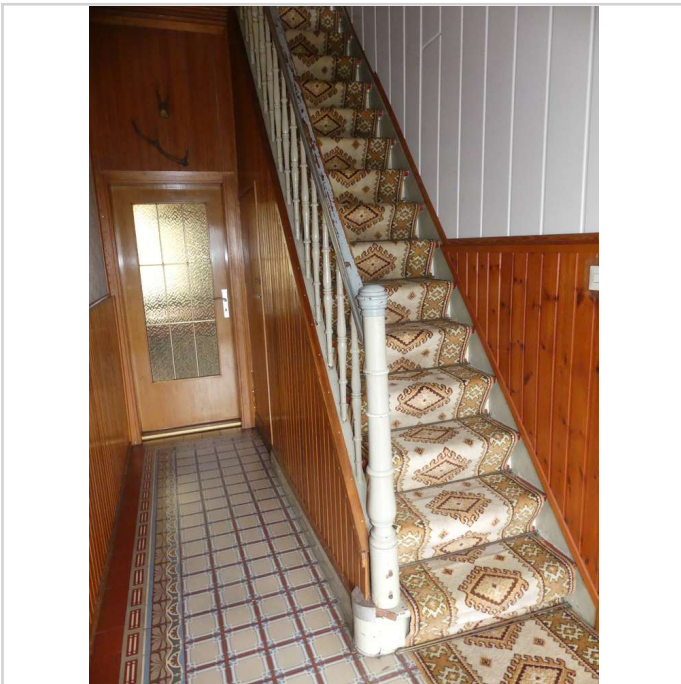
Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 137,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



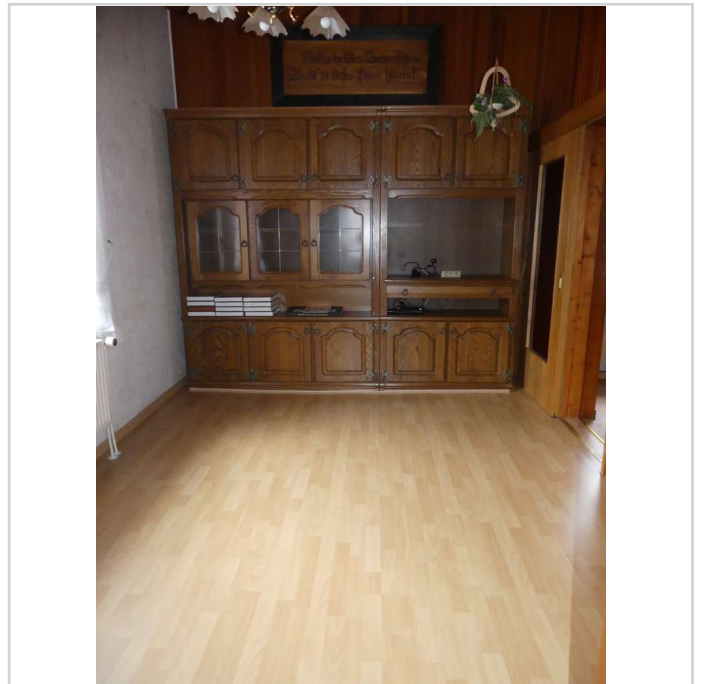
Hausansicht



Flur



Treppenaufgang



Wohnzimmer 1

# Schnäppchen für Handwerker – charmantes Einfamilienhaus mit großem Eckgrundstück



44319 Dortmund

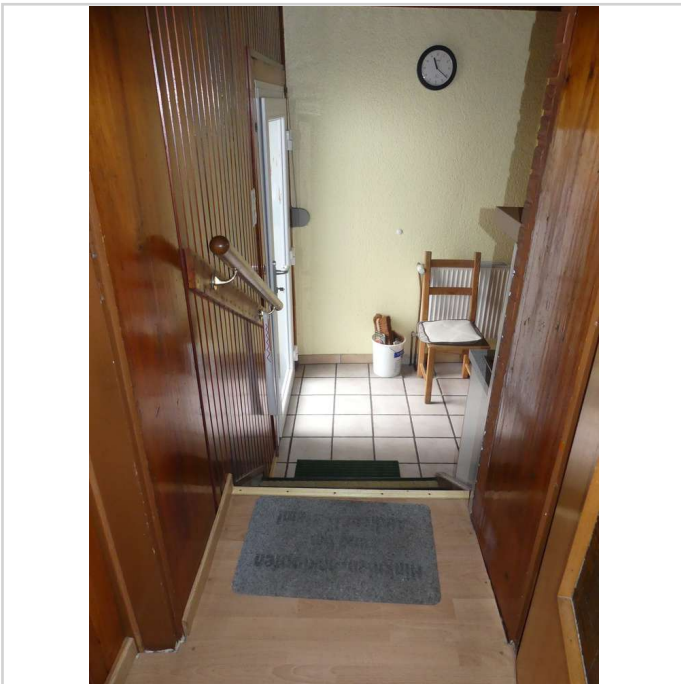
Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 137,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



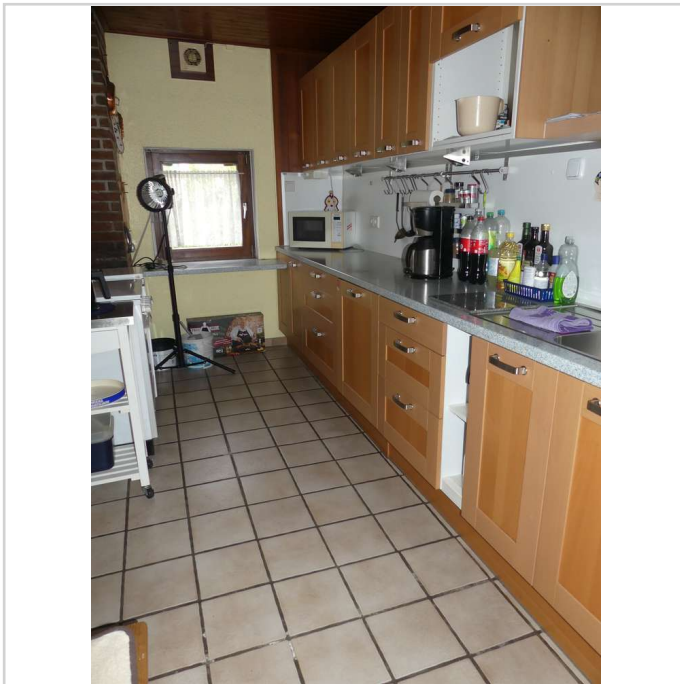
Wohnzimmer 2



Esszimmer 1 Haupthaus



Zugang Küche



Küche im Anbau

# Schnäppchen für Handwerker – charmantes Einfamilienhaus mit großem Eckgrundstück



44319 Dortmund

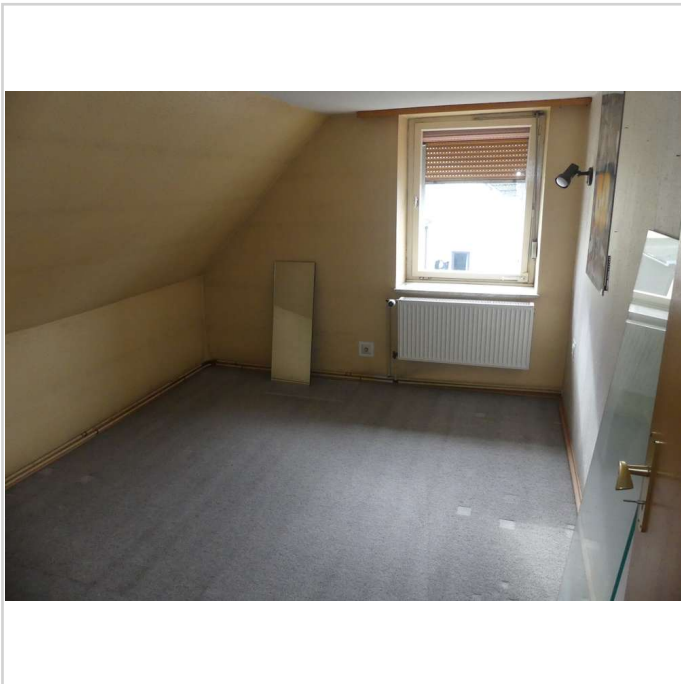
Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 137,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



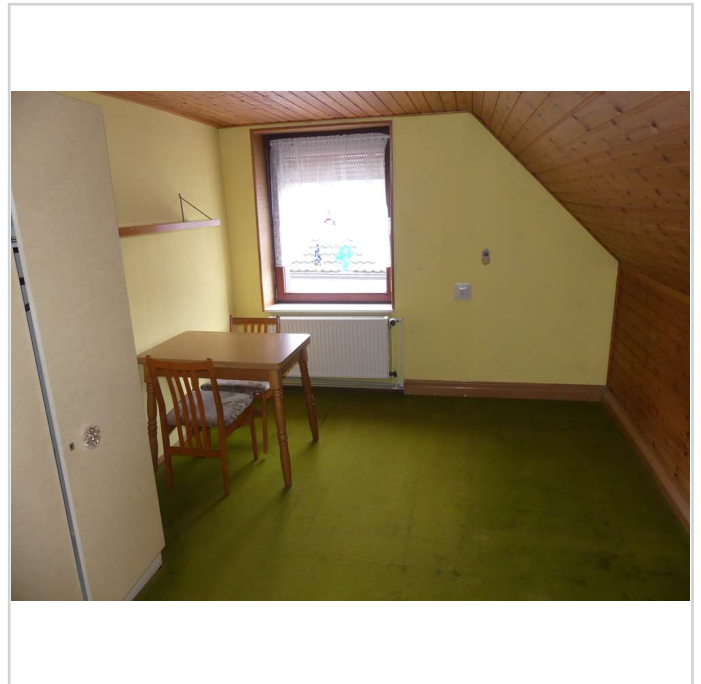
Esszimmer 2 im Anbau



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3

# Schnäppchen für Handwerker – charmantes Einfamilienhaus mit großem Eckgrundstück



44319 Dortmund

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 137,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



Garten



Garage 1



Garage 2 und 3



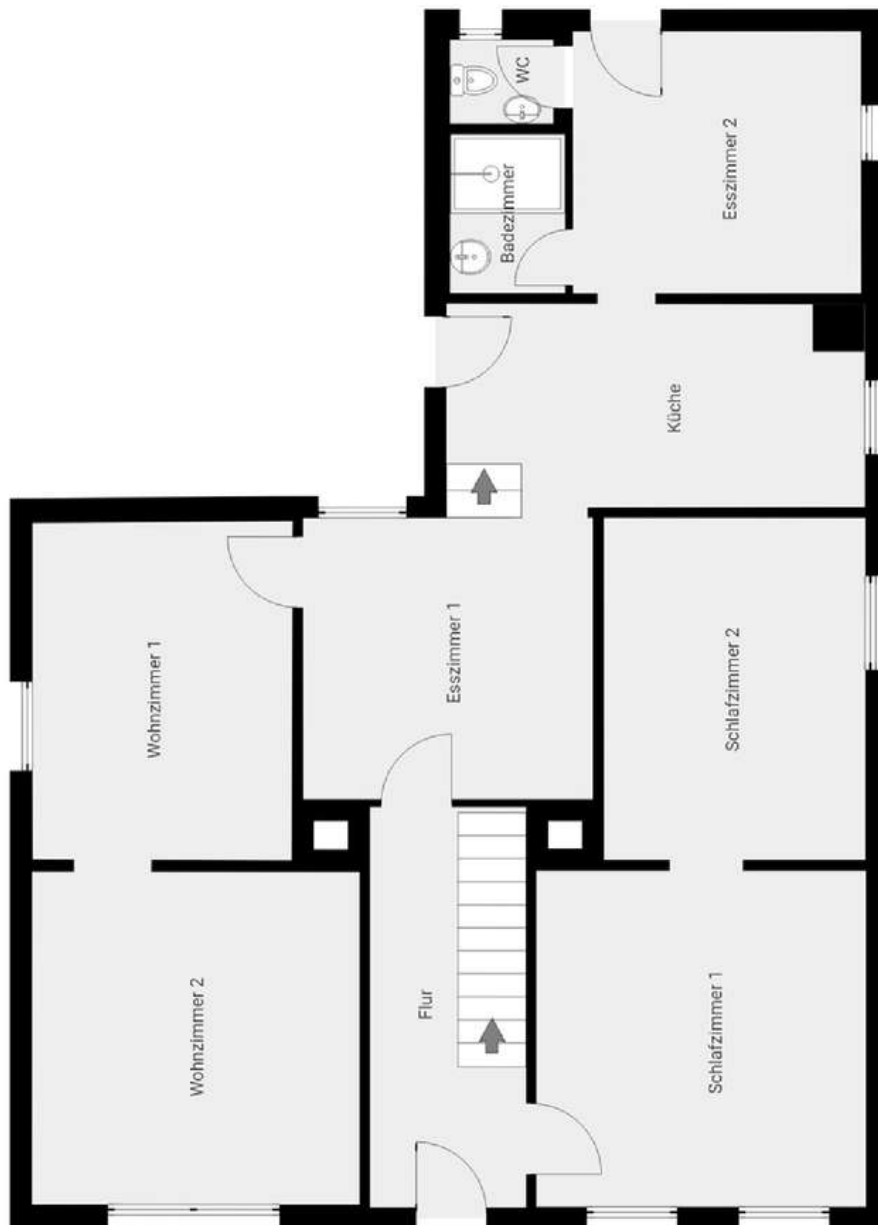
Garten

# Schnäppchen für Handwerker – charmantes Einfamilienhaus mit großem Eckgrundstück



44319 Dortmund

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 137,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



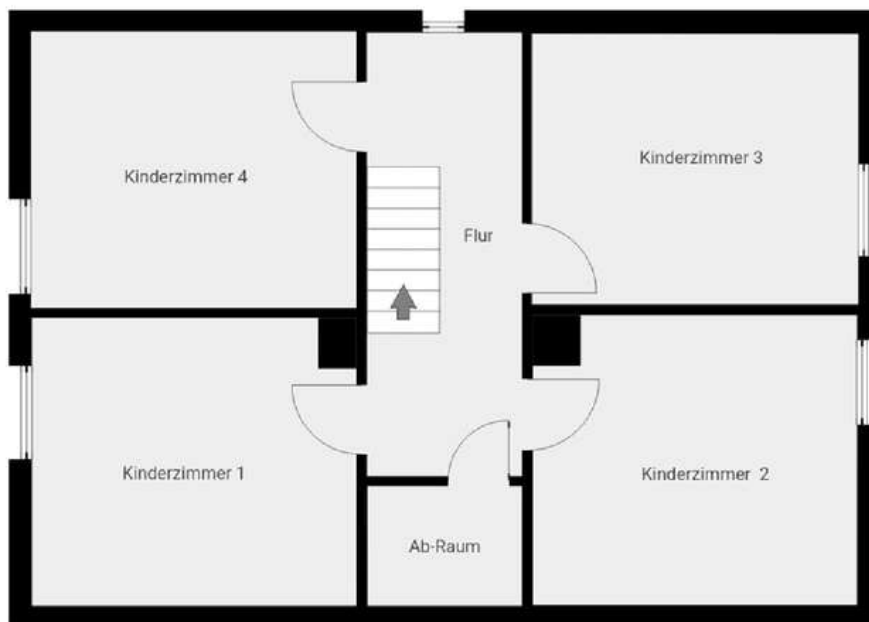
Erdgeschoss

## Schnäppchen für Handwerker – charmantes Einfamilienhaus mit großem Eckgrundstück



44319 Dortmund

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 137,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



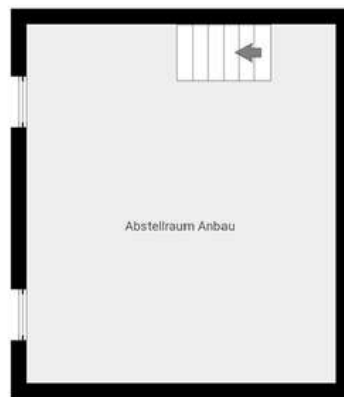
Dachgeschoss

# Schnäppchen für Handwerker – charmantes Einfamilienhaus mit großem Eckgrundstück



44319 Dortmund

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 137,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



Spitzböden

## Schnäppchen für Handwerker – charmantes Einfamilienhaus mit großem Eckgrundstück



44319 Dortmund

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 137,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR

