

Klein, aber mein! Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



44309 Dortmund

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 73,00 m²
Kaufpreis: 279.000,00 EUR

Scout-ID: 165991464
Objekt-Nr.: 2026 - 110



Ihr Ansprechpartner:

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

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	577,00 m ²
Nutzfläche ca.:	40,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1938
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	315,80 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1938
Bezugsfrei ab:	01.05.2026
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Klein, aber mein! Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



44309 Dortmund

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 73,00 m²
Kaufpreis: 279.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine voll unterkellerte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1938 mit ca. 73 qm Wohnfläche auf einem ca. 577 qm großen Grundstück. Die Immobilie verfügt über 3 Zimmer.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohn-/Esszimmer, eine offene Küche sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. Im Obergeschoss stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung.

Der ca. 40 qm große Keller bietet zusätzliche Nutzfläche und verfügt über einen direkten Zugang zur Garage sowie ein weiteres WC.

Der Außenbereich überzeugt mit einem großen Garten, einer Garage, PKW-Stellplatz und einem überdachten Freisitz mit Markise im Eingangsbereich.

Das Haus war langfristig vermietet, was für eine gewachsene Nachbarschaft und stabile Wohnverhältnisse spricht. Es wird zum 01.05.2026 freigezogen.

Die Immobilie ist altersbedingt renovierungsbedürftig, jedoch derzeit bewohnbar und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

Besonderheiten im Überblick:

- Tageslichtbad
- Kamin
- Voll unterkellert
- Zusätzliches WC im Keller
- Überdachter Freisitz ca. 15 qm mit Markise
- Garage mit Kellerzugang
- Großer Garten
- PKW-Stellplatz auf dem Grundstück

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Bewohner steht nur eine begrenzte Anzahl an Bildern zur Verfügung. Persönliche Gegenstände wurden teilweise entfernt oder unkenntlich gemacht.

Ausstattung:

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig und bietet ideale Voraussetzungen zur Umsetzung individueller Wohn- und Ausstattungswünsche. Das Haus war langfristig vermietet und ist derzeit bewohnbar.

Im Erdgeschoss sind Küche sowie Wohn-/Esszimmer mit PVC-Boden in Laminatoptik ausgestattet. Der Flur und das Tageslichtbad sind hell gefliest. Im Obergeschoss befindet sich Teppichboden.

Letzte Modernisierungen:

- Warmwasserspeicher 2018
- Haustür 2023
- Küchenfenster 2023

Lage:

Die Immobilie befindet sich im Dortmunder Osten, im beliebten Stadtteil Brackel der Stadt Dortmund. Das Ortszentrum („Dorf Brackel“) bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Bäckereien, Gastronomie, Banken und weiteren Dienstleistern.

Kindergärten, Schulen und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Grünflächen sowie naturnahe Wege laden zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn, S-Bahn und Bus) sowie an die B1, B236 und A2 gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der Dortmunder Innenstadt und des Umlands.

Die Lage vereint urbanes Leben, familienfreundliche Umgebung und naturnahe Freizeitmöglichkeiten – eine ideale Kombination für kurze Wege und hohe Lebensqualität.

Sonstiges:

Wünschen Sie weitere Informationen zum Objekt senden Sie uns bitte eine E-Mail mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Ihrer Adresse und Ihrer Rufnummer. 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 Finanzierung 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.

Klein, aber mein! Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial

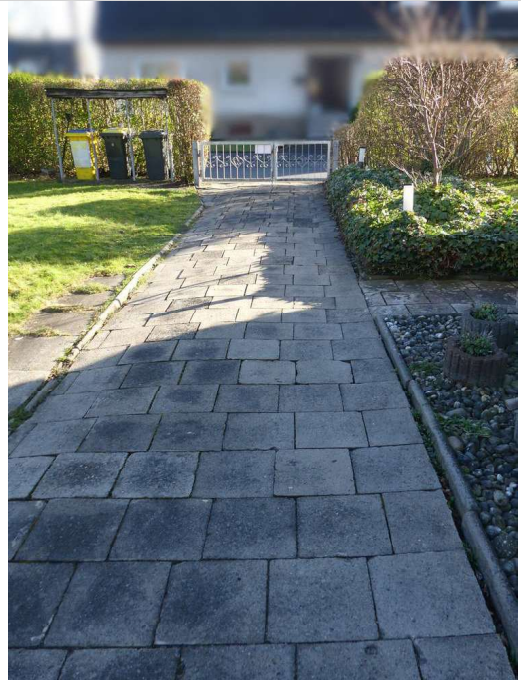


44309 Dortmund

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 73,00 m²
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



Seitenansicht



Einfahrt



Garten seitlich



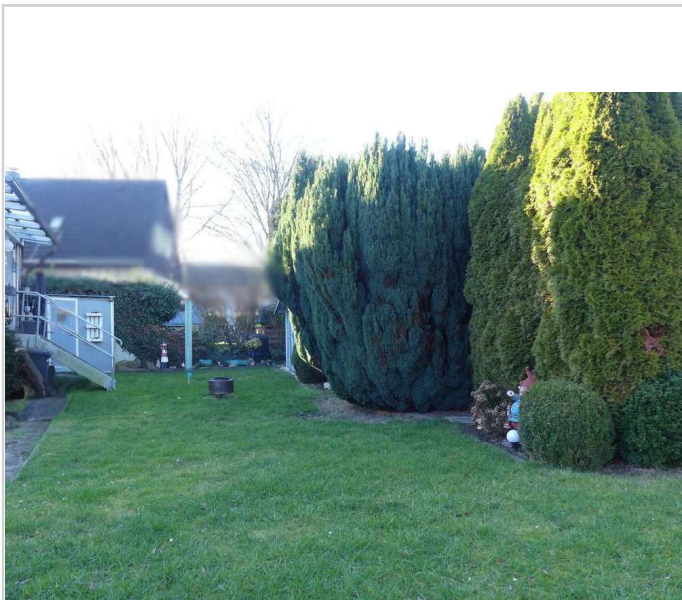
Stellplatz Garten

Klein, aber mein! Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial

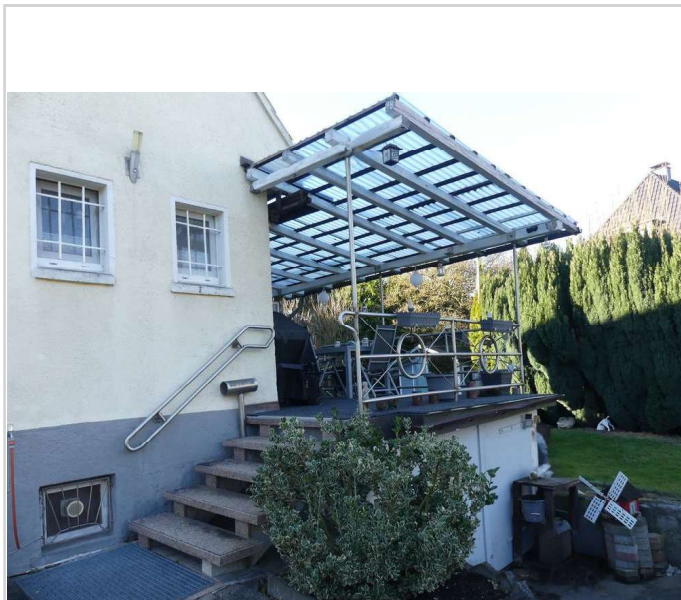


44309 Dortmund

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 73,00 m²
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



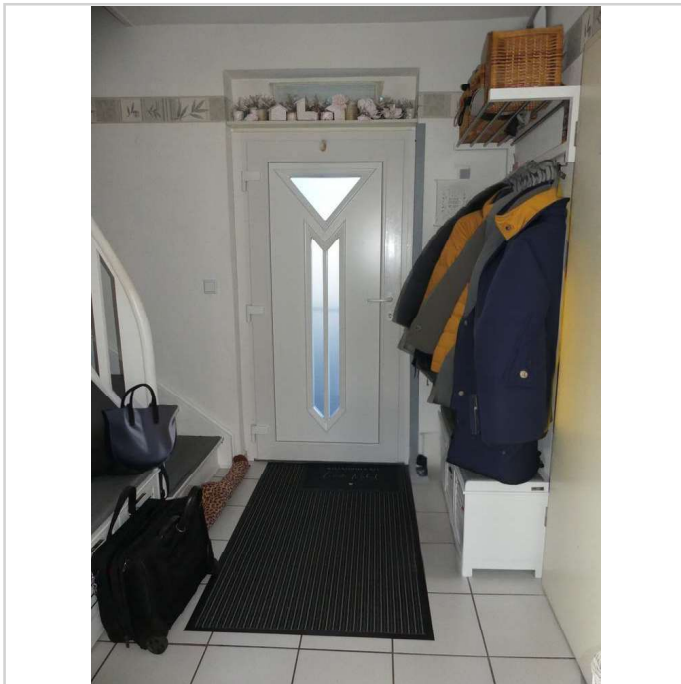
Garten hinten



Eingang



Hinteransicht Eingang



Eingangsbereich

Klein, aber mein! Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial

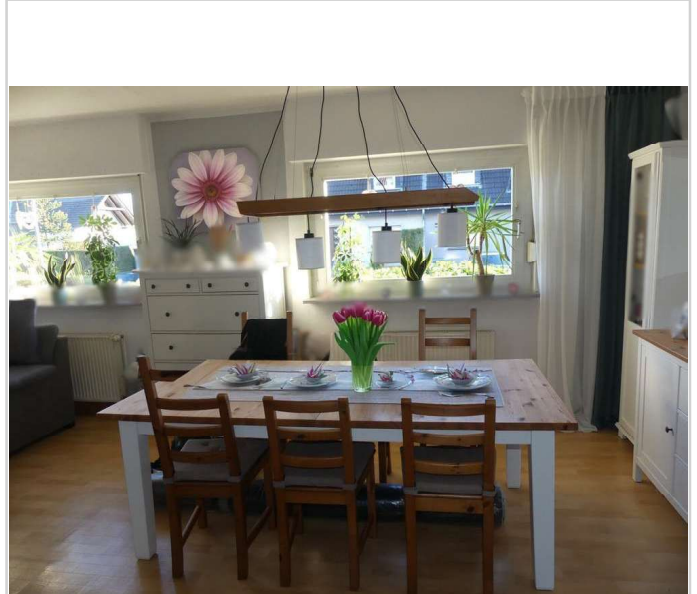


44309 Dortmund

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 73,00 m²
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



Badezimmer EG



Esszimmer



Wohnzimmer



Kamin

Klein, aber mein! Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial

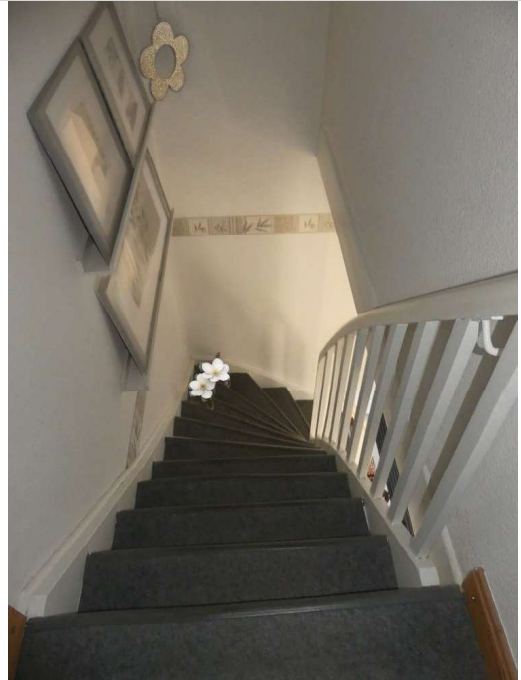


44309 Dortmund

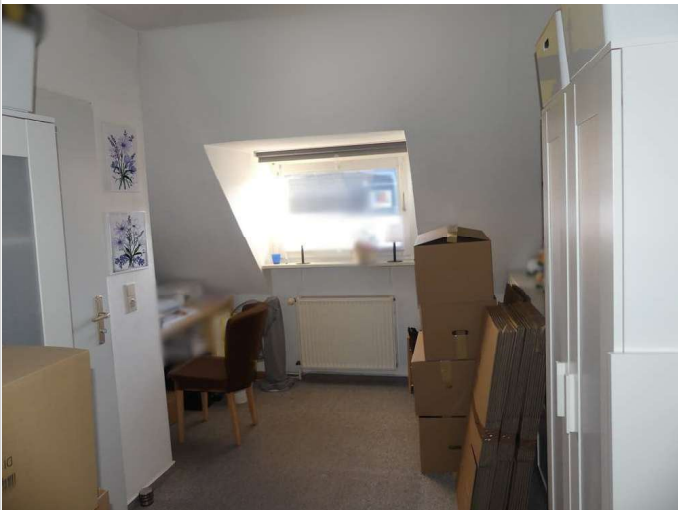
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 73,00 m²
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



Küche



Treppe



Kinderzimmer DG



Schlafzimmer DG

Klein, aber mein! Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



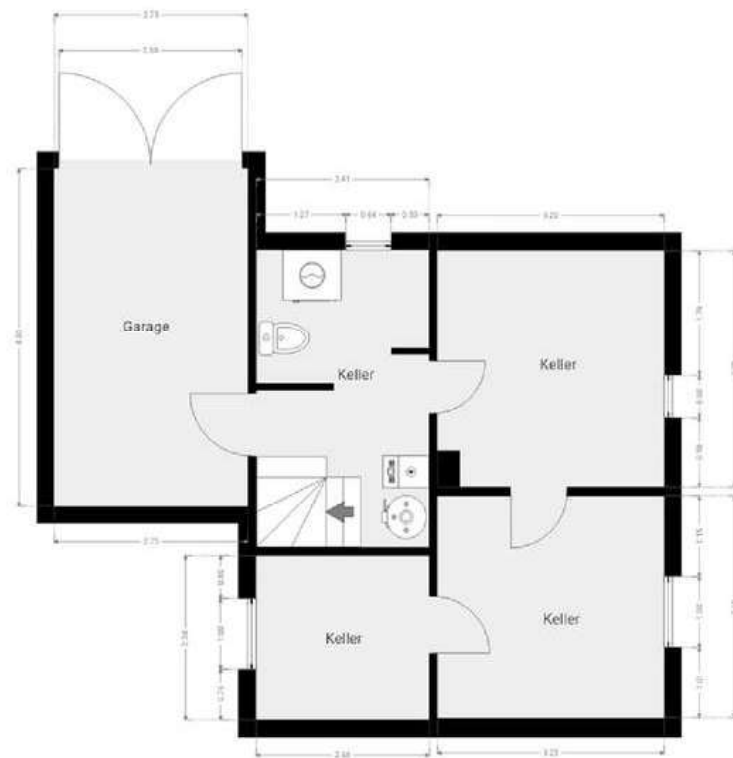
44309 Dortmund

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 73,00 m²
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



Vorderansicht

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	73,00 m²
Kaufpreis:	279.000,00 EUR



Powered by ImmobilienScout24

Klein, aber mein! Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



44309 Dortmund

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 73,00 m²
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



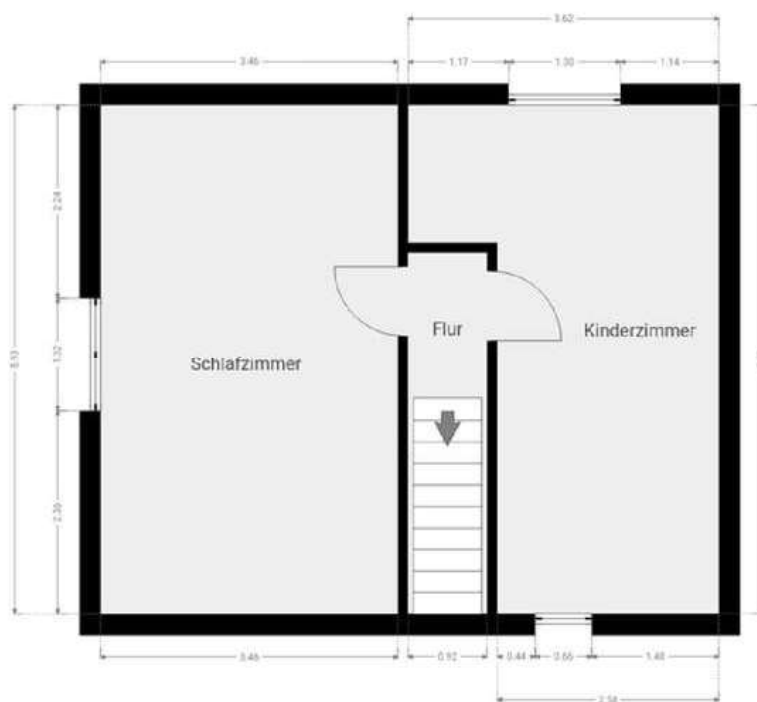
Erdgeschoss

Klein, aber mein! Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



44309 Dortmund

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 73,00 m²
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



Dachgeschoss

Klein, aber mein! Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



44309 Dortmund

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 73,00 m²
Kaufpreis: 279.000,00 EUR

