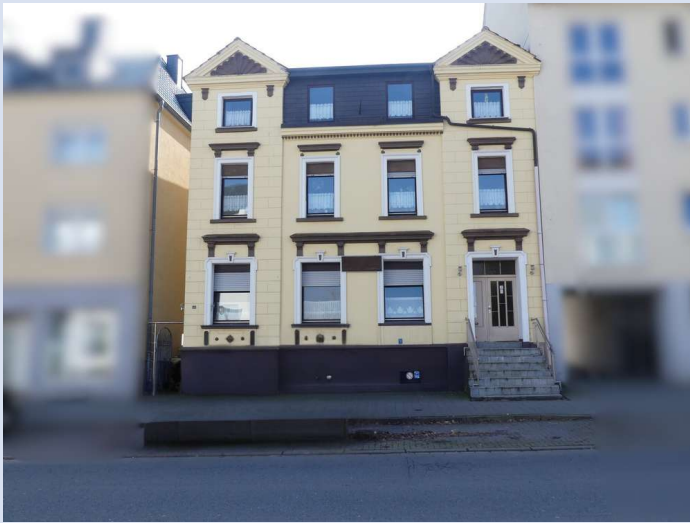


Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen + Nebengebäude | Nähe Phoenixsee



44263 Dortmund

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 209,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR

Scout-ID: 166430225
Objekt-Nr.: 2026 - 111

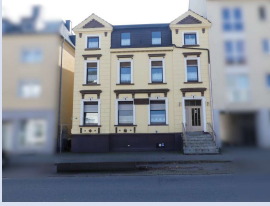


Ihr Ansprechpartner:

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.immobilien-hoddenkamp.de>

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	420,00 m ²
Nutzfläche ca.:	158,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	7
Badezimmer:	3
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1895
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2015
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	319,20 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1895
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen + Nebengebäude | Nähe Phoenixsee



44263 Dortmund

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	209,00 m ²
Kaufpreis:	299.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Mehrfamilienhaus aus ca. 1895 auf einem ca. 420 qm großen Grundstück in Dortmund-Hörde, nur wenige Minuten vom Bahnhof sowie dem Phoenix-See entfernt, mit teilweise Modernisierungsbedarf.

Das Haupthaus bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 209 qm und umfasst drei Wohneinheiten, jeweils eine pro Etage:

- EG (ca. 68 qm): 3 Zi, Küche, Diele, Tageslichtbad mit Dusche
- OG (ca. 72 qm): 4 Zi, Küche, Diele, Tageslichtbad mit Dusche
- DG (ca. 69 qm): 3 Zi, Küche, Diele, Tageslichtbad mit Badewanne

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein Nebengebäude mit zusätzlicher Nutzfläche von insgesamt ca. 101 qm, verteilt auf zwei Einheiten:

- Einheit 1 (ca. 27 qm): sanierungsbedürftig, mit Tageslichtbad, Flur sowie Wohn-/Schlafbereich im Dachgeschoss
- Einheit 2 (ca. 74 qm): teilweise zu Wohnzwecken / Büro ausgebaut (Eigenbedarf), 2 Zimmer, Küche, Tageslichtbad
Ergänzt wird das Nebengebäude durch eine überdachte Terrasse sowie eine installierte Photovoltaikanlage.

Das Objekt bietet durch seine Grundstücksgröße, die vorhandene Gebäudestruktur und die gefragte Lage ein interessantes Entwicklungspotenzial – sowohl für Kapitalanleger als auch für Projektentwickler.

Besonderheiten im Überblick:

- Baujahr ca. 1895
- Voll unterkellert
- Ca. 209 qm Wohnfläche im Haupthaus
- 3 Wohneinheiten mit 3–4 Zimmern und Tageslichtbädern
- Gasetagenheizungen
- Rollläden im Erd- und Obergeschoss
- Grundstück ca. 420 qm
- Separater Zugang zum Garten und Nebengebäude
- Nebengebäude mit ca. 101 qm ausgebauter Nutzfläche
- Photovoltaikanlage vorhanden
- Gute Mikrolage nahe Bahnhof und Phoenix-See
- Attraktives Entwicklungspotenzial

Aus Diskretionsgründen sowie aufgrund der aktuellen Nutzung werden nicht alle Bereiche des Objekts bildlich dargestellt.

Ausstattung:

Das Haus sowie Teile des Nebengebäudes befinden sich in teilweise sanierungs- und modernisierungsbedürftigem Zustand und bietet ideale Voraussetzungen zur Umsetzung individueller Wohn- und Ausstattungswünsche.

Das Haus ist seit Entstehung dauerhaft bewohnt. Die Wohnungen im OG und DG werden aktuell zur Kurzzeitvermietung genutzt.

Alle Wohnungen verfügen über eine eigene Gaszentralheizung.

Lage:

Das Objekt befindet sich in Dortmund-Hörde in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Hörde sowie zum Phoenix-See.

Die Umgebung hat sich in den letzten Jahren zu einem der gefragtesten Wohnstandorte im Dortmunder Süden entwickelt. Der Phoenix-See mit seinen Promenaden, Gastronomie- und Freizeitangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar.

Ebenso bestehen sehr gute Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umliegenden Stadtteile und die Dortmunder Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld.

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.

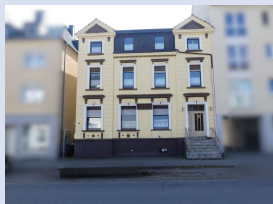
Bitte haben Sie Verständnis, dass bei diesem Objekt nur Besichtigungstermine durchgeführt werden, wenn ernsthaftes Interesse bekundet wird und eine machbare Finanzierbarkeit gegeben ist.

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.

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen + Nebengebäude | Nähe Phoenixsee

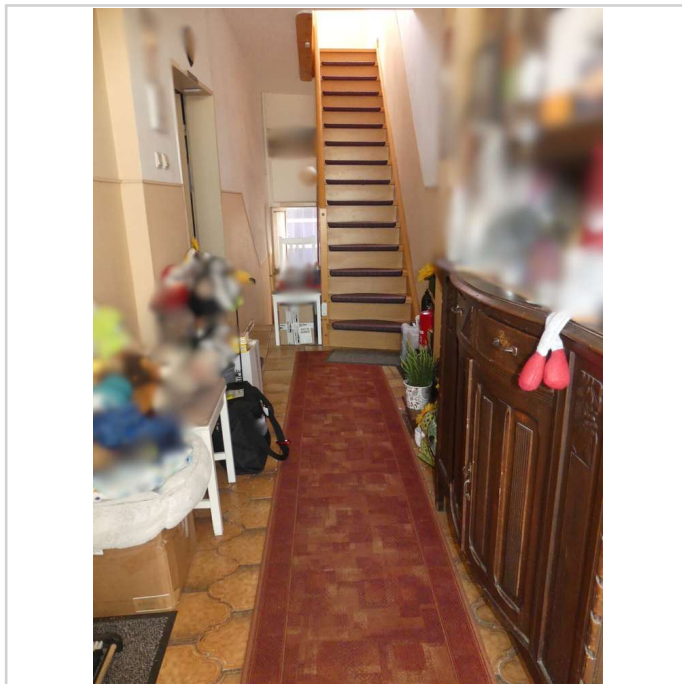


44263 Dortmund

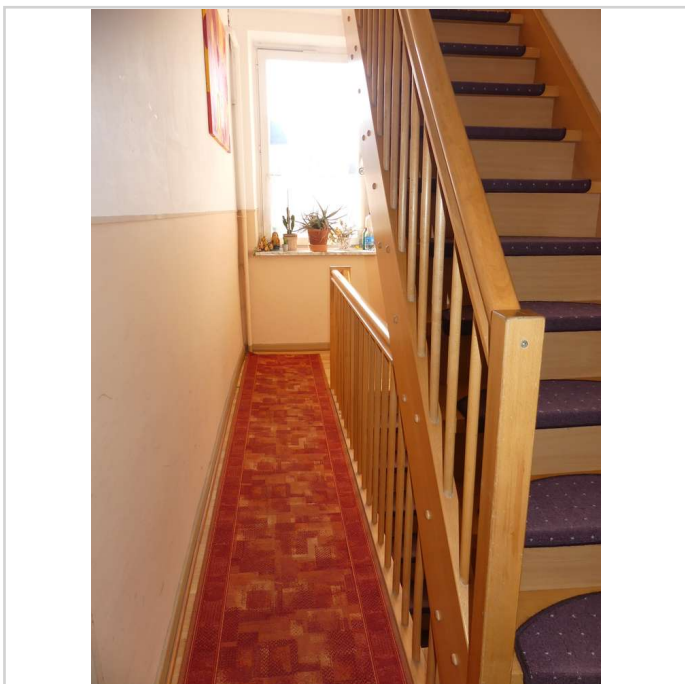
Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 209,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



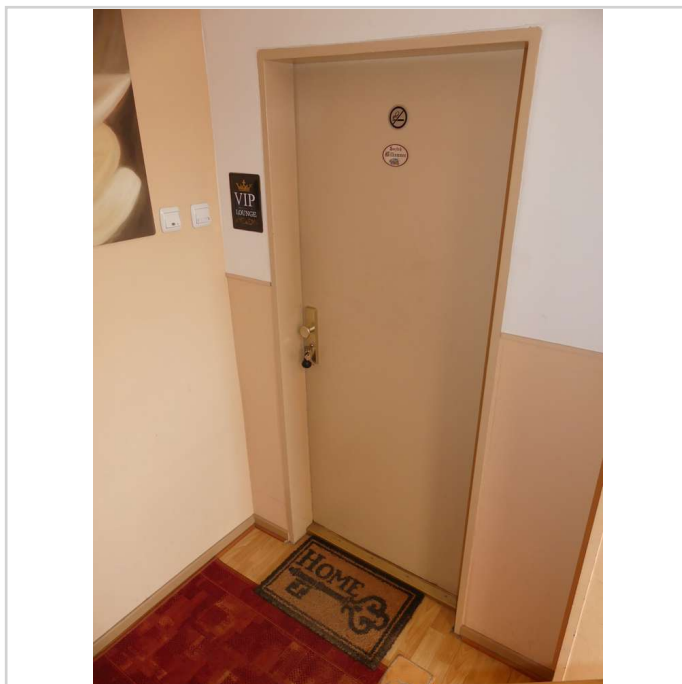
Vorderansicht 2



Treppenhaus EG



Treppenhaus 1. OG



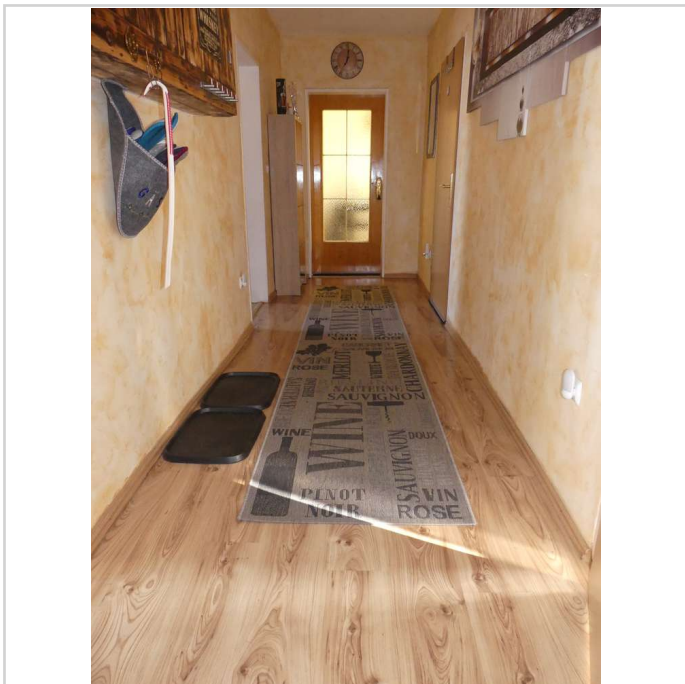
Eingang Wng. 1.OG

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen + Nebengebäude | Nähe Phoenixsee

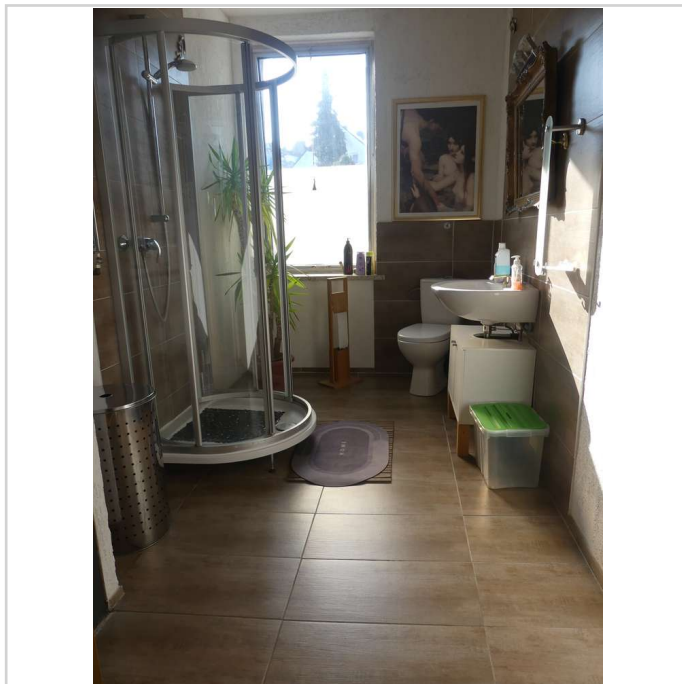


44263 Dortmund

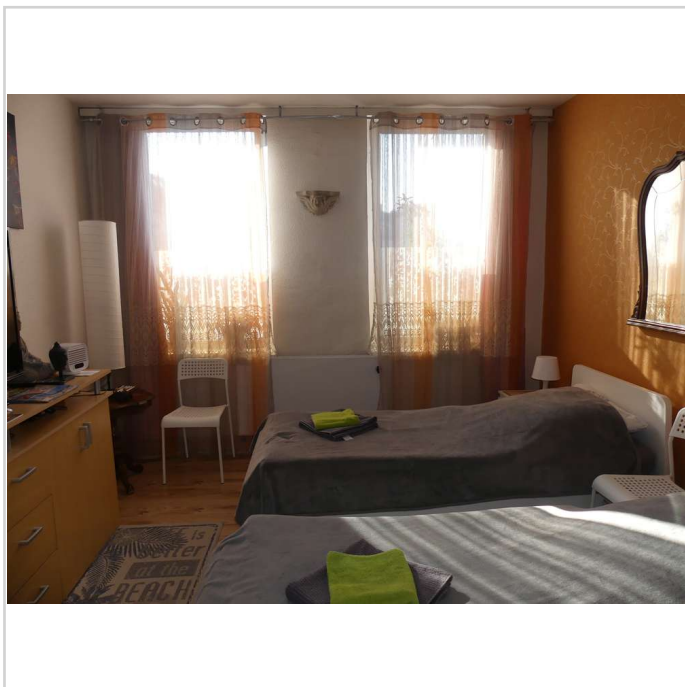
Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 209,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



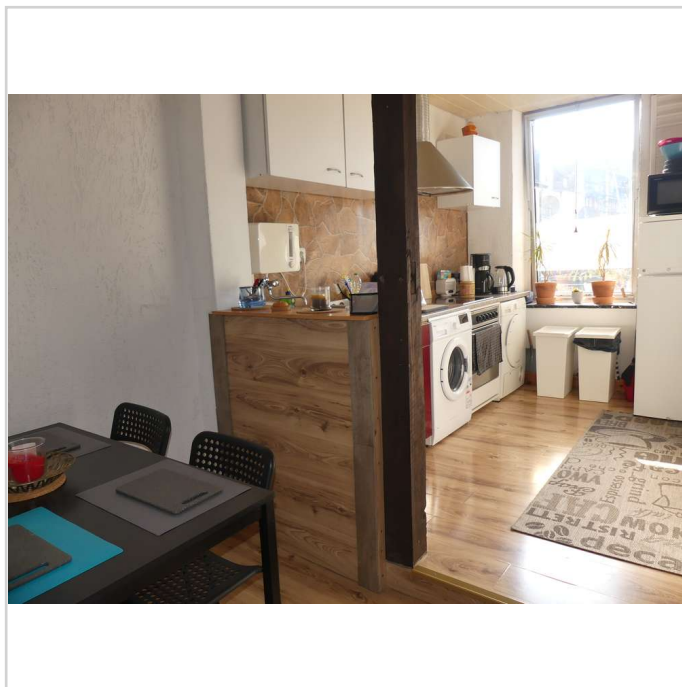
Flur 1.OG



Bad 1.OG



Schlafen 3 - 1.OG



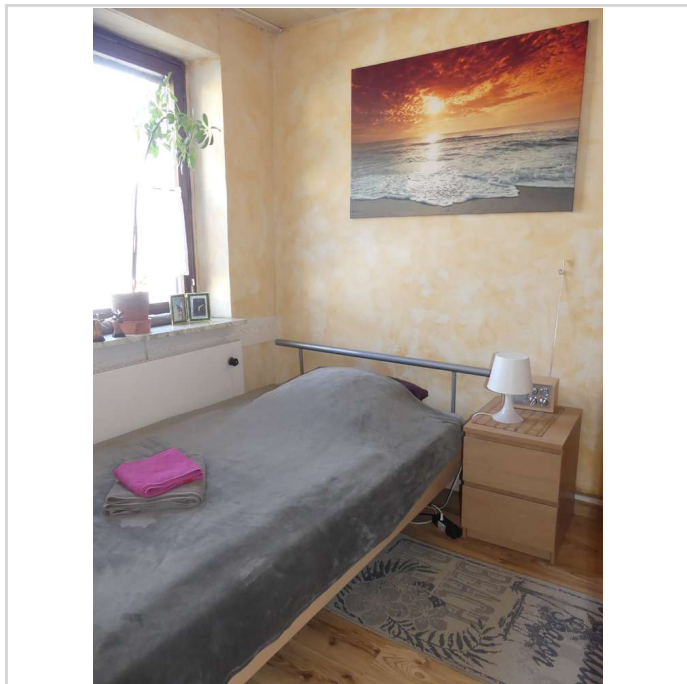
Küche 1.OG

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen + Nebengebäude | Nähe Phoenixsee

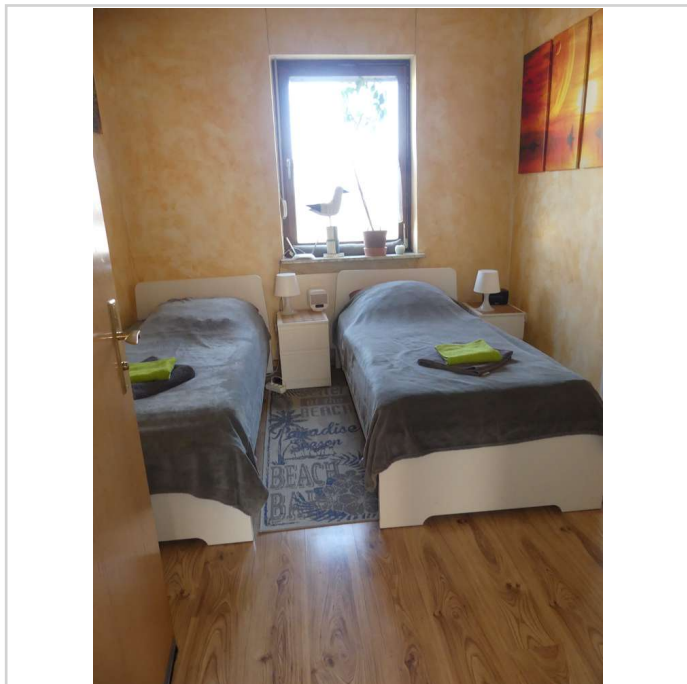


44263 Dortmund

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 209,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



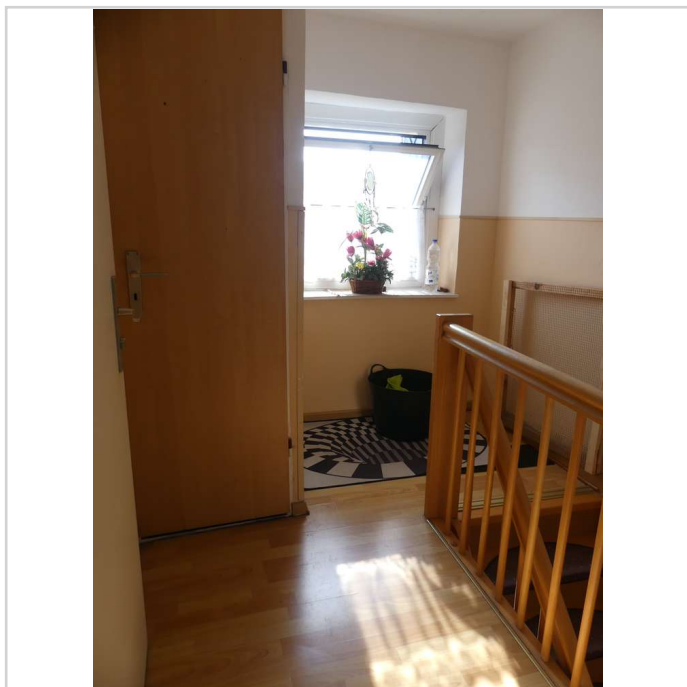
Schlafen 2 - 1.OG



Schlafen 1 - 1.OG



Wohnzimmer 1.OG



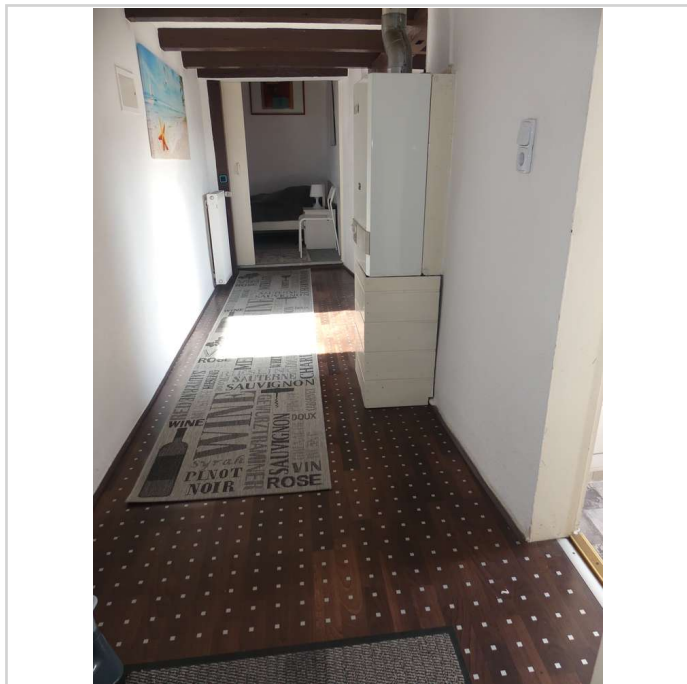
Treppenhaus DG

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen + Nebengebäude | Nähe Phoenixsee

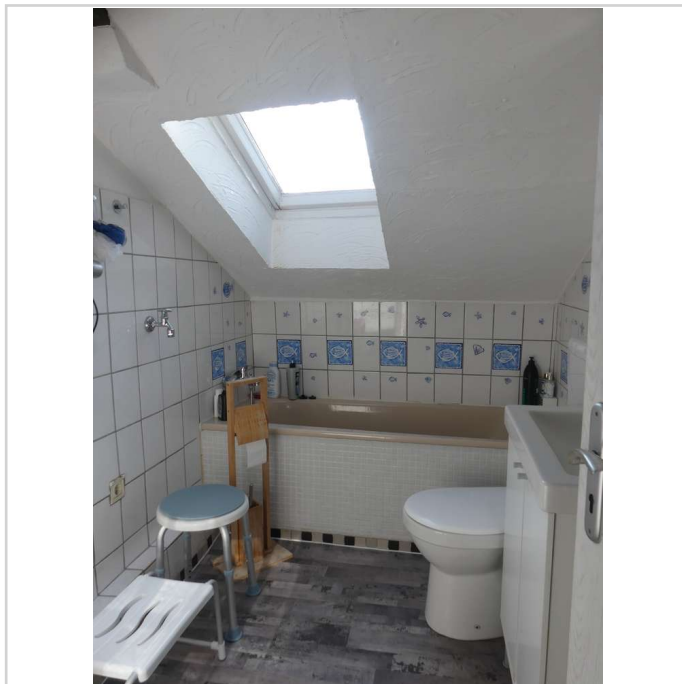


44263 Dortmund

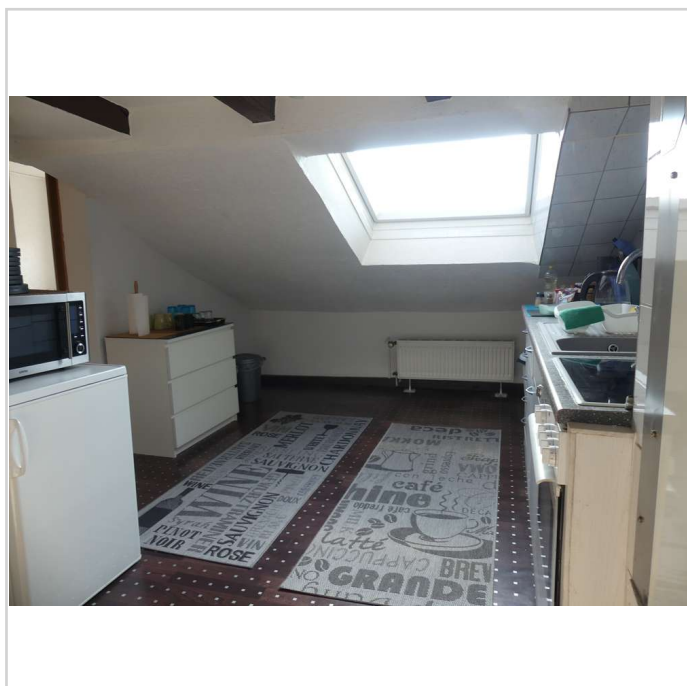
Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 209,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



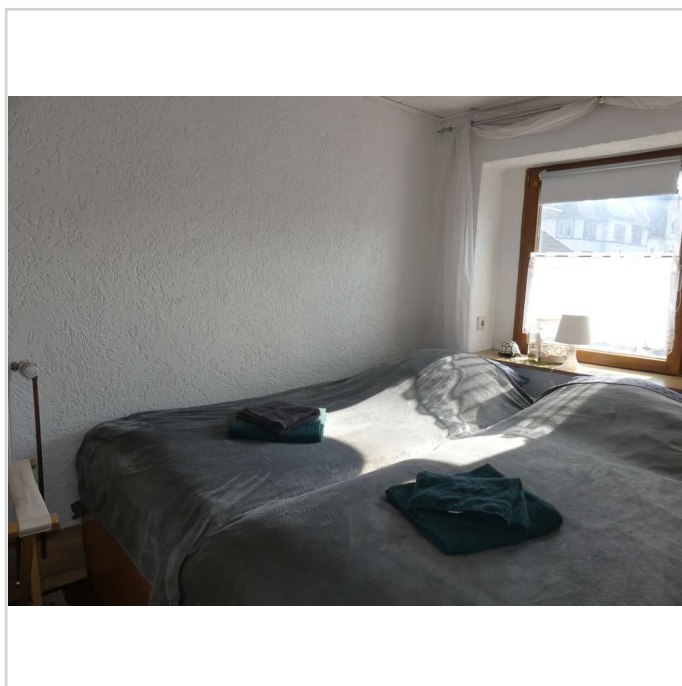
Flur DG



Bad DG



Küche DG



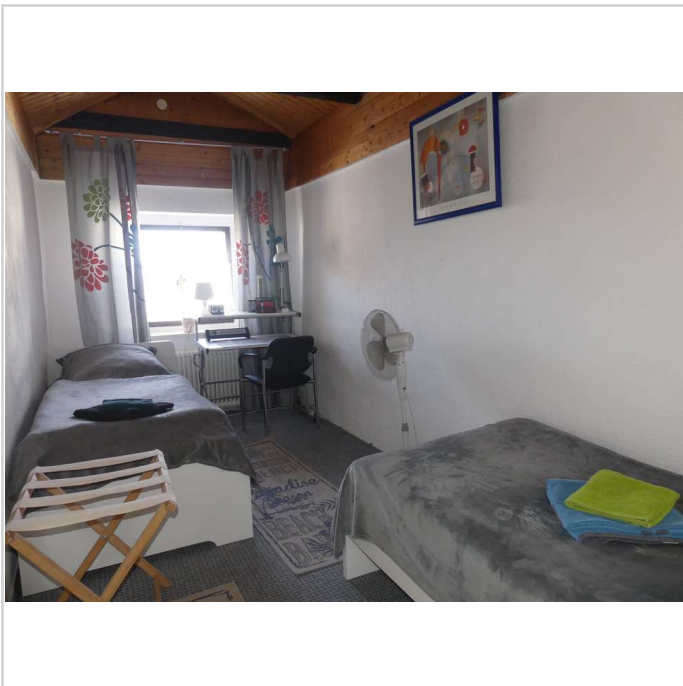
Schlafen 2 - DG

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen + Nebengebäude | Nähe Phoenixsee

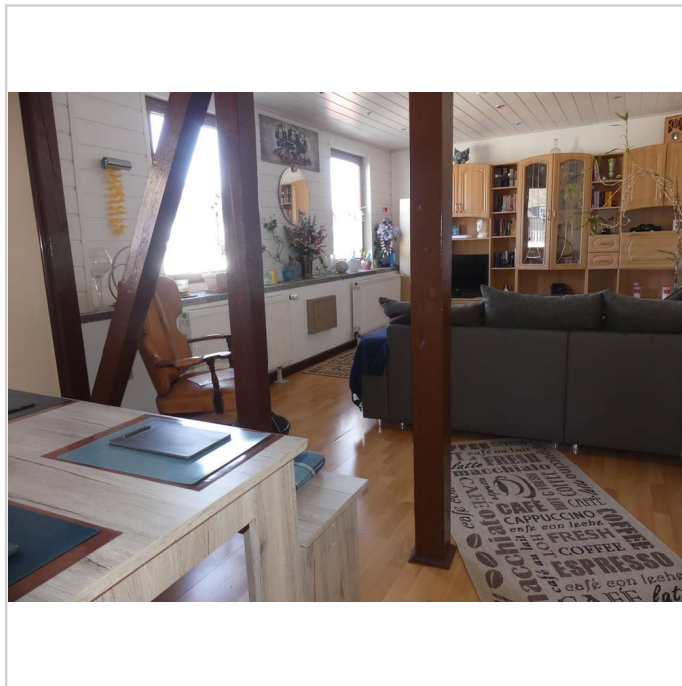


44263 Dortmund

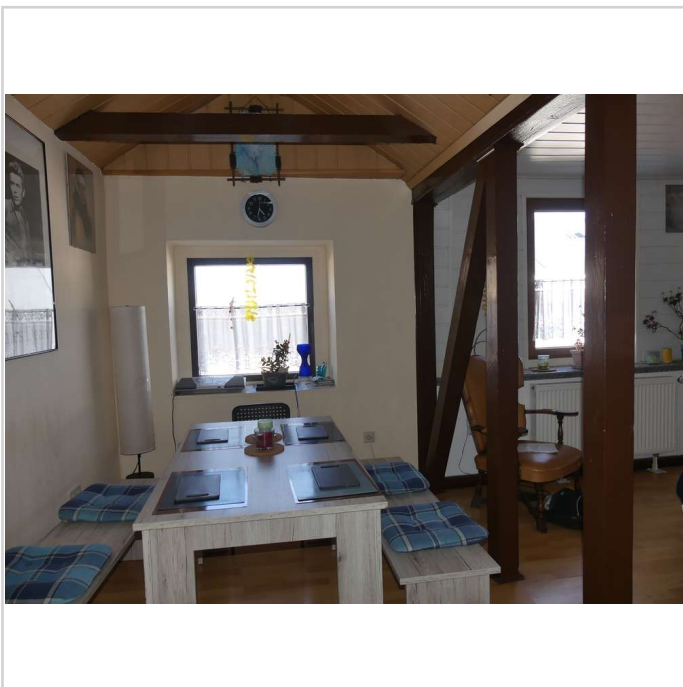
Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 209,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



Schlafen 1 - DG



Wohn-Esszimmer DG



Ess-Wohnzimmer DG



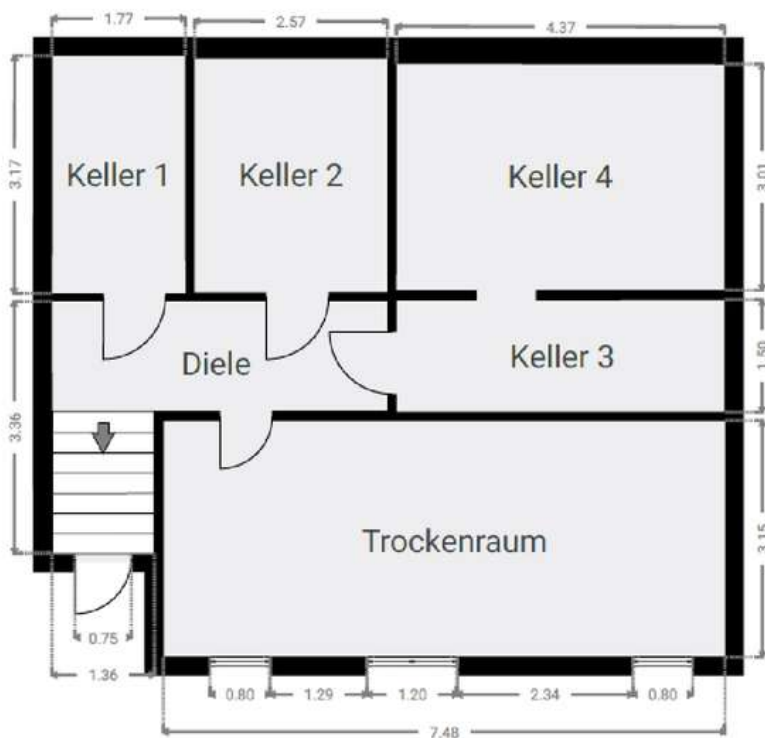
Flurkarte

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen + Nebengebäude | Nähe Phoenixsee



44263 Dortmund

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 209,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



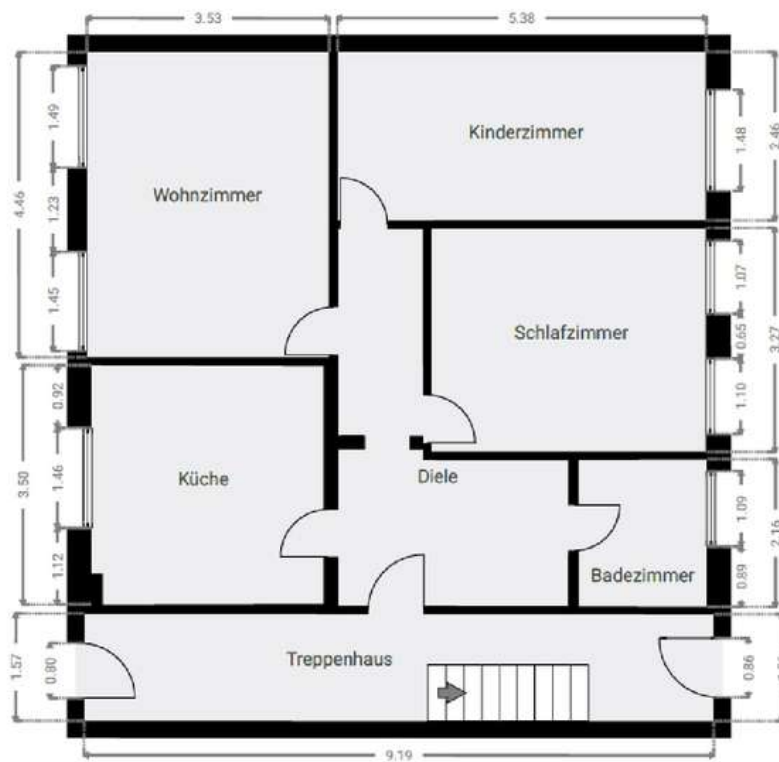
Kellergeschoss

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen + Nebengebäude | Nähe Phoenixsee



44263 Dortmund

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 209,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



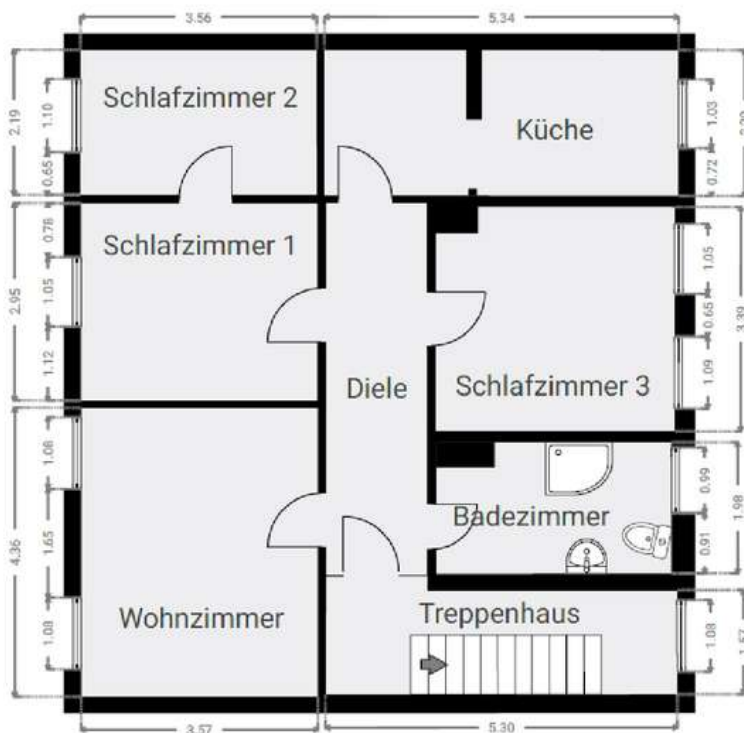
Erdgeschoss

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen + Nebengebäude | Nähe Phoenixsee



44263 Dortmund

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 209,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



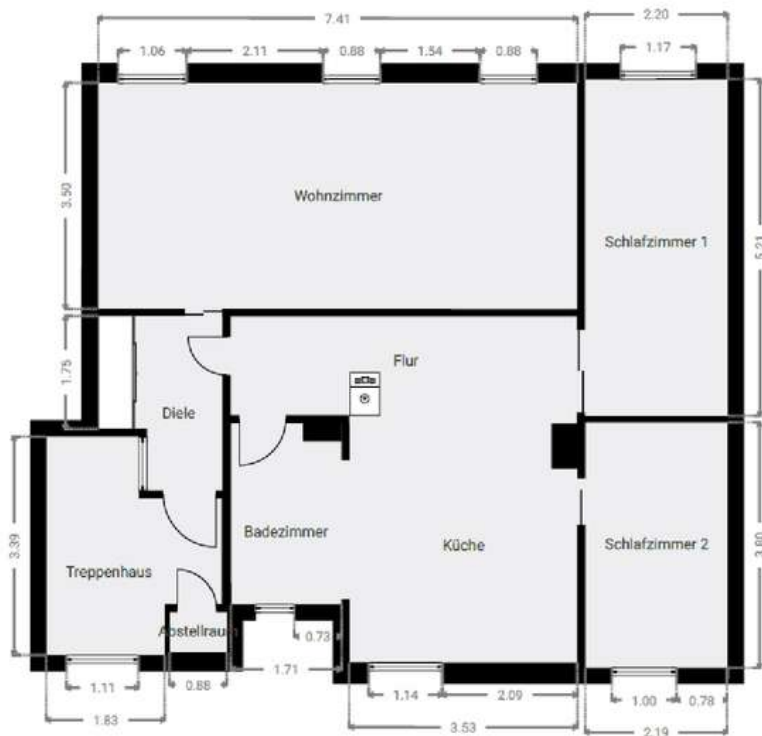
1. Obergeschoss

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen + Nebengebäude | Nähe Phoenixsee



44263 Dortmund

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 209,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



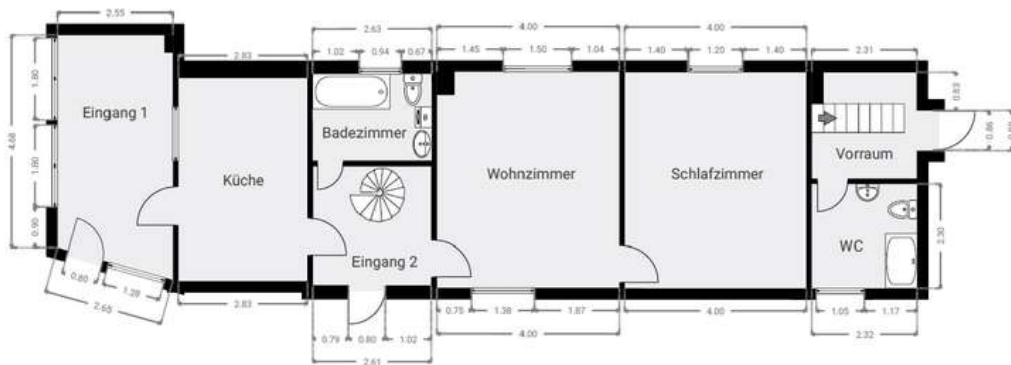
Dachgeschoss

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen + Nebengebäude | Nähe Phoenixsee



44263 Dortmund

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 209,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



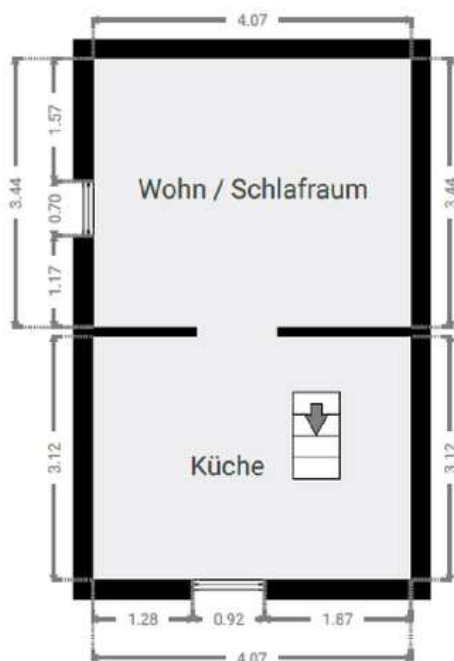
EG_Hinterhaus

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen + Nebengebäude | Nähe Phoenixsee



44263 Dortmund

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 209,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR



DG_Hinterhaus

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen + Nebengebäude | Nähe Phoenixsee



44263 Dortmund

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 209,00 m²
Kaufpreis: 299.000,00 EUR

