

2-Familienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



44328 Dortmund

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 170,00 m²
Kaufpreis: 359.000,00 EUR

Scout-ID: 167803827
Objekt-Nr.: 2026 - 116



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.:	1.404,00 m ²
Nutzfläche ca.:	90,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1937
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2016
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	287,60 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1937
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	3

2-Familienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



44328 Dortmund

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 170,00 m²
Kaufpreis: 359.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses unterkellerte, freistehende Zweifamilienhaus mit ca. 130 qm Gesamtwohnfläche befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.404 qm und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erd- und Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 65 qm Wohnfläche. Beide Wohnungen verfügen über ein Tageslichtbad. Das zu Wohnzwecken ausgebauter Dachgeschoss bietet zusätzlich zwei weitere Räume sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Direkt am Haus befinden sich eine Doppelgarage sowie ein weiterer großzügiger Stellplatz.

Folgende Modernisierungen wurden zuletzt durchgeführt:

- Fenster erneuert (2016)
- Dach erneuert (2016)
- Heizungsanlage Obergeschoss erneuert (2016)
- Heizungsanlage Erdgeschoss erneuert (2012)
- Erker-Aufstockung im Obergeschoss (2016)

Das Obergeschoss ist derzeit vermietet. Mit dem großzügigen Grundstück und der soliden Grundsubstanz bietet diese Immobilie eine attraktive Grundlage zur Verwirklichung individueller Wohnideen oder für eine langfristige Investition.

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 befindet sich teilweise in einem renovierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand, verfügt jedoch über eine solide Grundsubstanz und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Besonderheiten:

- 2 Wohnungen mit je 3 Zimmern und Tageslichtbad (ca. 130 qm)
- Zusätzliche Nutzfläche im DG (ca. 40 qm)
- Voll unterkellert
- Fenster mit Rollläden

Lage:

Das Objekt befindet sich zentral in Dortmund-Scharnhorst. Wenige Gehminuten entfernt befindet sich eine Vielzahl von Geschäften, Ärzten, Apotheken, einem Schwimmbad, Banken Bäckereien, etc.

In Scharnhorst gibt es eine Auswahl an Schulen und Kindergärten.

Bussen und U-Bahnen sind fußläufig gut zu erreichen.

Ihr neues Zuhause ist über den Zubringer, die Brackeler Straße, sowie die 236, A2 und B1 gut zugänglich. Das ist ideal für Pendler und alle, die mit dem Auto unterwegs sind.

Der Kurler Busch und der Weg entlang des Körnebachs bieten Naturliebhabern die Gelegenheit, die Ruhe der Natur zu genießen.

Diese Lage ist perfekt für Familien, die eine gute Anbindung an die Stadt suchen und gleichzeitig die Natur schätzen.

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.

2-Familienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



44328 Dortmund

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 170,00 m²
Kaufpreis: 359.000,00 EUR



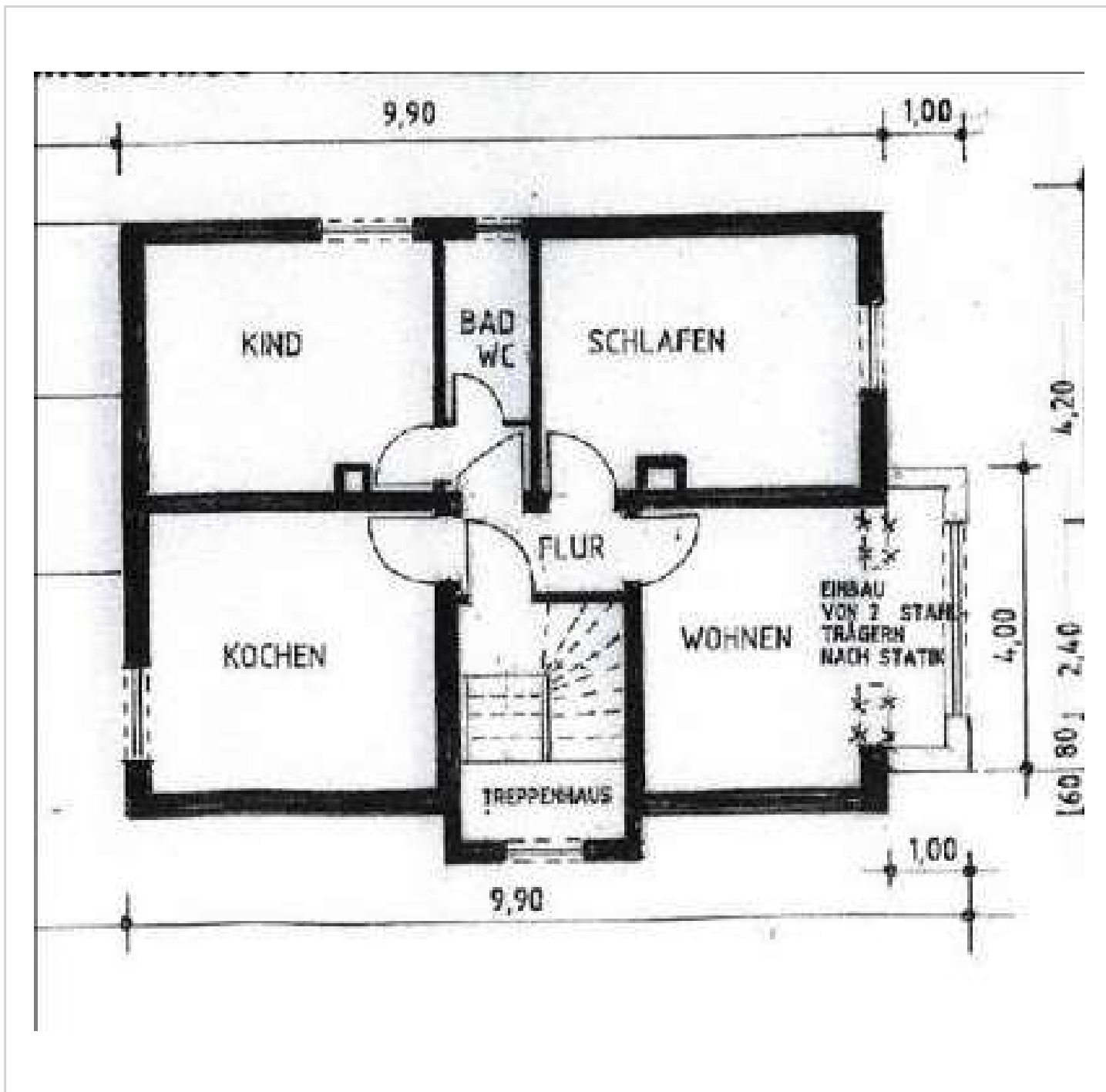
Vorderansicht

2-Familienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



44328 Dortmund

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 170,00 m²
Kaufpreis: 359.000,00 EUR



Grundriss_EG_OG

2-Familienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



44328 Dortmund

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 170,00 m²
Kaufpreis: 359.000,00 EUR

