

# 2-Familienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



44227 Dortmund

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 180,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

Scout-ID: 167305586  
Objekt-Nr.: 2026 - 114



## 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:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	1.214,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	80,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1936
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	312,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1938
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	4

## 2-Familienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



44227 Dortmund

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 180,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit insgesamt ca. 180 qm Wohnfläche und ca. 80 qm Nutzfläche bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss wurde im Jahr 1991 durch einen Anbau erweitert und umfasst heute ca. 125 qm Wohnfläche. Hier erwarten Sie zwei Schlafräume, eine Küche, ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin sowie ein helles Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Dusche.

Im Obergeschoss befindet sich eine ca. 55 qm große Wohneinheit mit zwei Zimmern, Küche, Diele und Tageslichtbad. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, ca. 34 qm große Dachterrasse.

Das zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um ca. 32 qm und bietet zwei weitere Zimmer sowie ein Tageslicht-WC.

Der pflegeleicht angelegte Garten umfasst ein Gartenhaus, mit eigenem Gäste-WC sowie zwei zusätzliche Geräteschuppen. Ein mittig im Garten gelegener Wasseranschluss sorgt an heißen Sommertagen für eine angenehme Erfrischung.

Abgerundet wird dieses Angebot durch drei PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus sowie eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz direkt davor.

Besonderheiten im Überblick:

- EG – 3 Zimmer Wohnung mit ca. 125 qm Wohnfläche, Kamin, Tageslichtbad
- OG – 2 Zimmer Wohnung mit ca. 55 qm, Tageslichtbad, Dachterrasse ca. 34 qm
- DG – 2 Zimmer, zu Wohnzwecken ausgebaut ca. 32 qm, Tageslicht Gäste-WC
- unterkellert
- Terrasse mit Steingrill und Gartenteich
- pflegeleicht angelegter Garten
- Gartenhaus und separatem Gäste-WC
- 2 zusätzliche Geräteschuppen im Garten für Stauraum
- Wasseranschluss im Garten
- Garage mit zusätzlichem Abstellplatz davor
- 3 PKW-Stellplätze vor dem Haus
- Küche kann auf Wunsch übernommen werden

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:

Das Erdgeschoss wurde im Zuge des Anbaus im Jahr 1991 teilweise saniert und modernisiert.

Die Fenster sind mit elektrischen Rollläden versehen.

Das Haus ist unterkellert und verfügt über einen altersentsprechenden Keller.

Der Außenbereich wird durch ein Gartenhaus, ein separates Gäste-WC sowie zwei zusätzliche Schuppen ergänzt.

Letzte Modernisierungen:

- Fenster mit elektrischen Rollläden 2007
- elektrische Markise 2009
- Heizung 2011
- Haustür 2012
- Renovierung Treppenhaus 2013
- neue Fallrohre 2018
- Sektionaltor / Garagentor mit E-Antrieb 2018

### Lage:

Die Immobilie befindet sich in Dortmund-Eichlinghofen. Dieser Stadtteil verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar. In der Nähe befindet sich die Technische Universität Dortmund sowie der Technologiepark.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien sowie die H-Bahn sehr gut gewährleistet.

Auch die Autobahnen A45 und A40 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Dortmunder Innenstadt sowie in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets.

Zahlreiche Naherholungsgebiete, Spazier- und Radwege in der Umgebung bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert und unterstreichen die beliebte Wohnlage dieses Stadtteils.

### 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

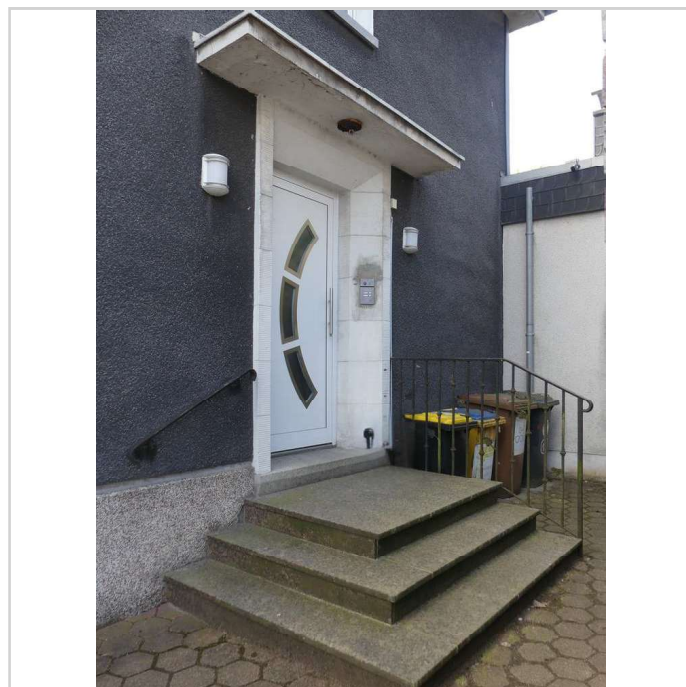
## 2-Familienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



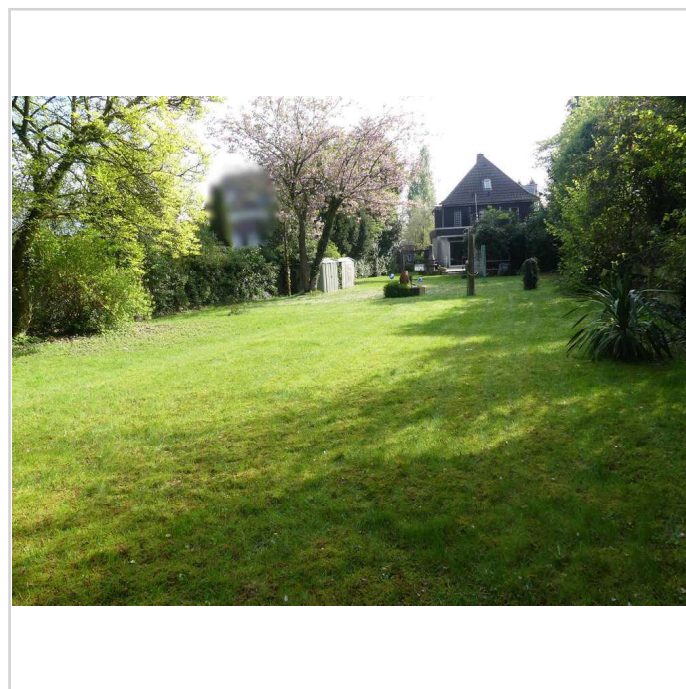
44227 Dortmund

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 180,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

Veröffentlichung des Exposés erfolgt freibleibend und unverbindlich. Irrtümer vorbehalten. Maßgeblich sind allein die zwischen Verkäufer und Käufer im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.



Eingang



Gartenansicht



Vorderansicht



Terrasse

## 2-Familienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



44227 Dortmund

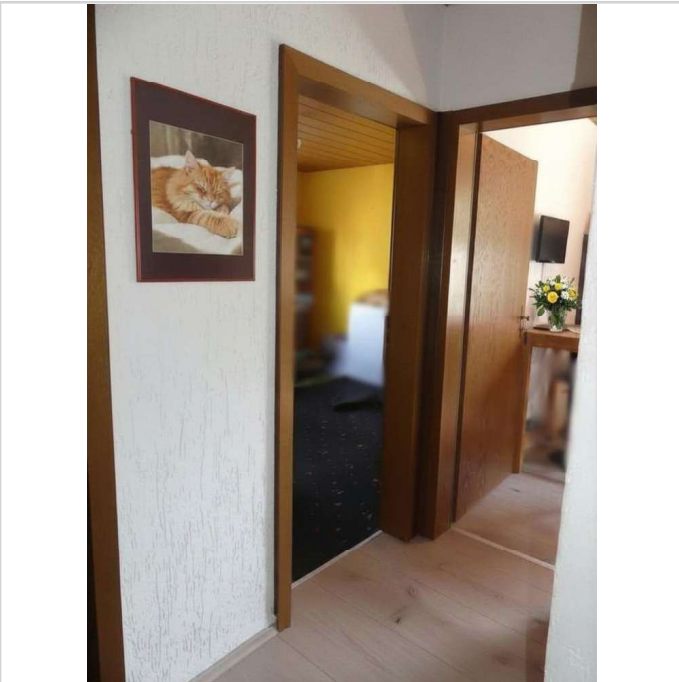
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 180,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



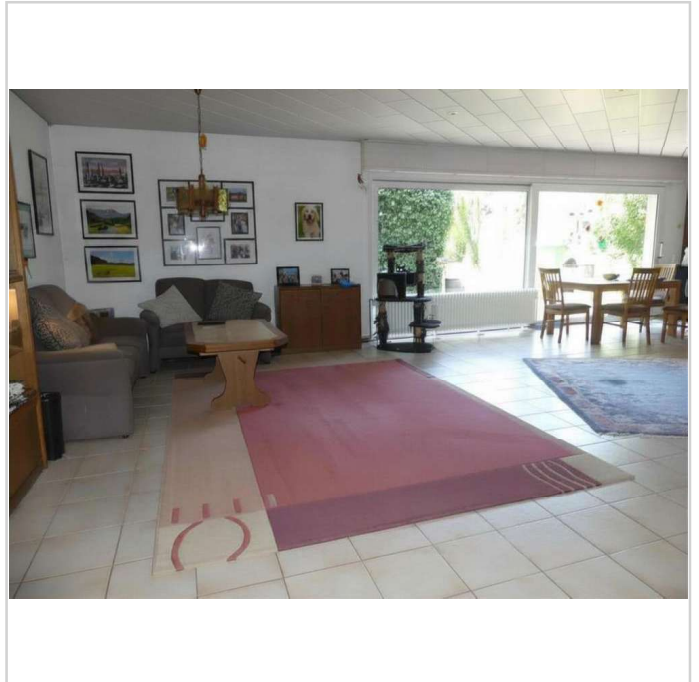
Garten



Treppenhaus



EG\_Flur



EG\_Wohnzimmer

## 2-Familienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial

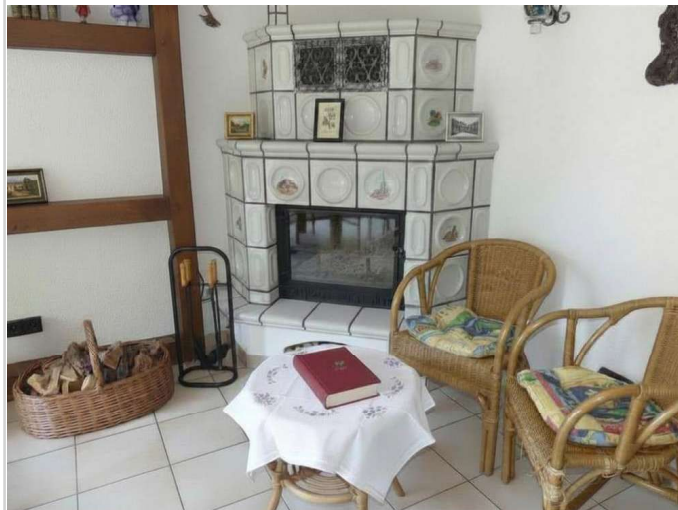


44227 Dortmund

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 180,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



EG\_Wohnzimmer



EG Kamin



EG\_Küche



EG\_Küche

## 2-Familienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial

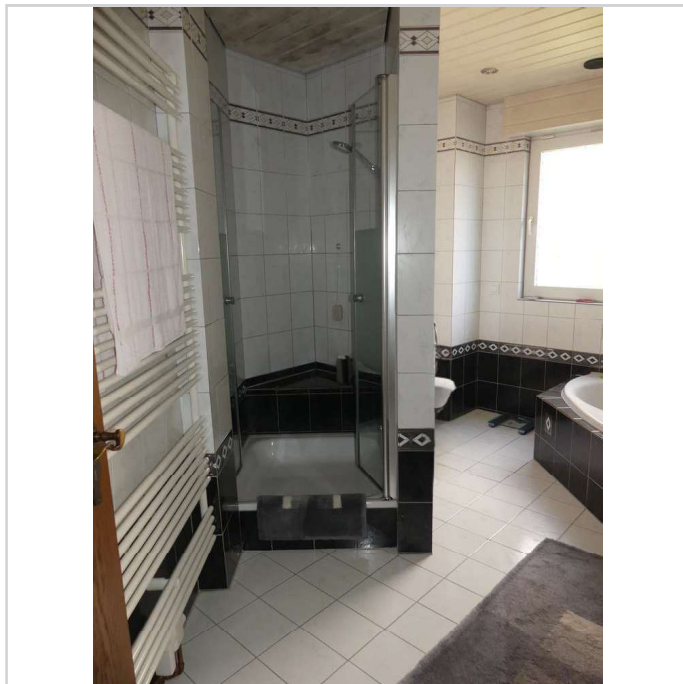


44227 Dortmund

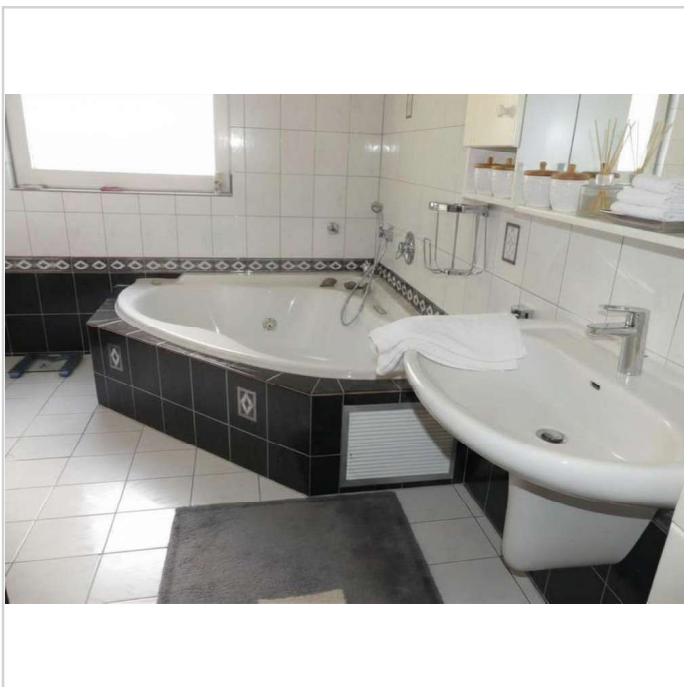
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 180,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



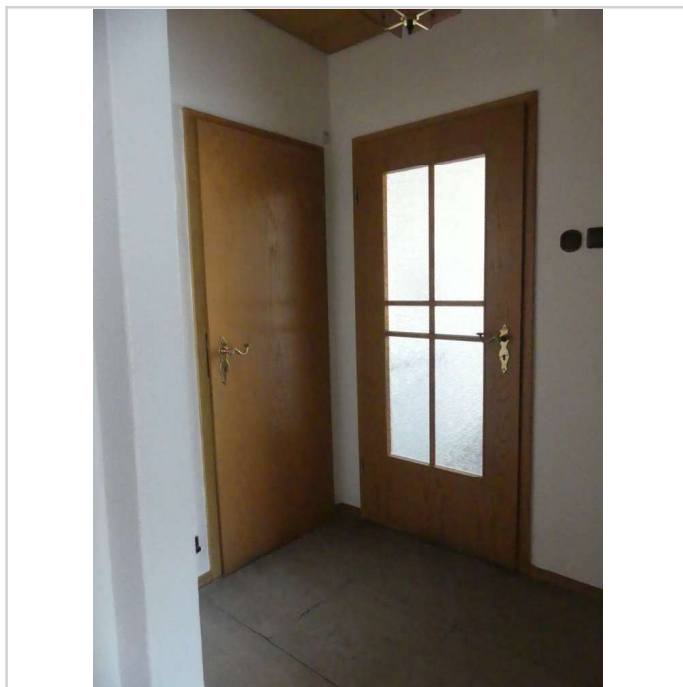
EG\_Schlafzimmer



EG\_Bad



EG\_Bad



OG\_Flur

## 2-Familienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



44227 Dortmund

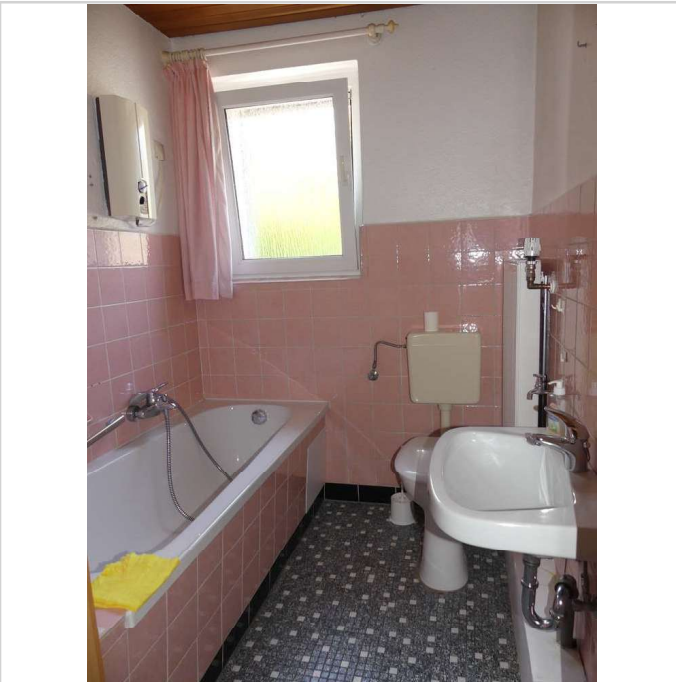
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 180,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



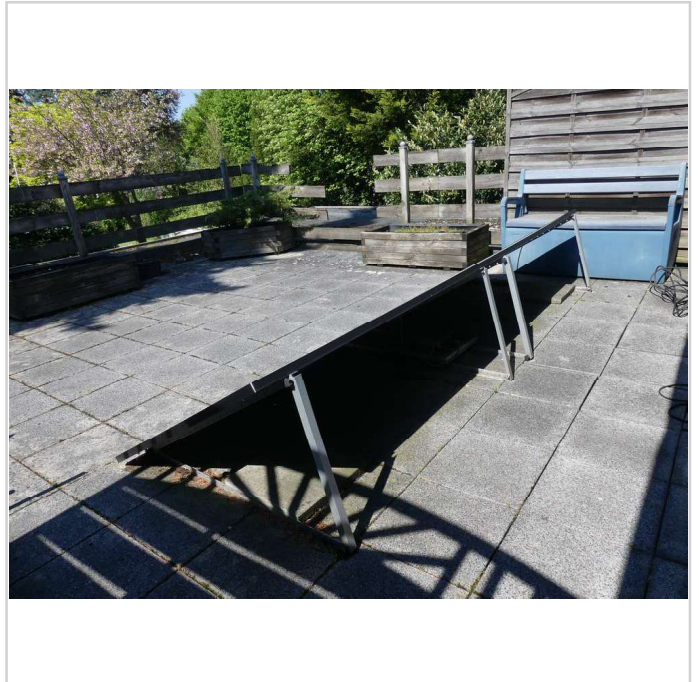
OG\_Wohnzimmer



OG\_Küche



OG\_Badezimmer



OG\_Dachterrasse

## 2-Familienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



44227 Dortmund

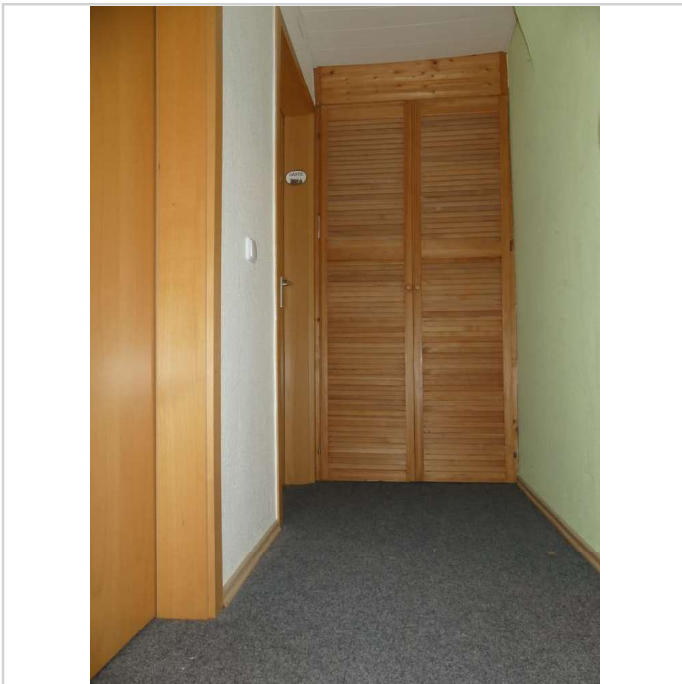
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 180,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



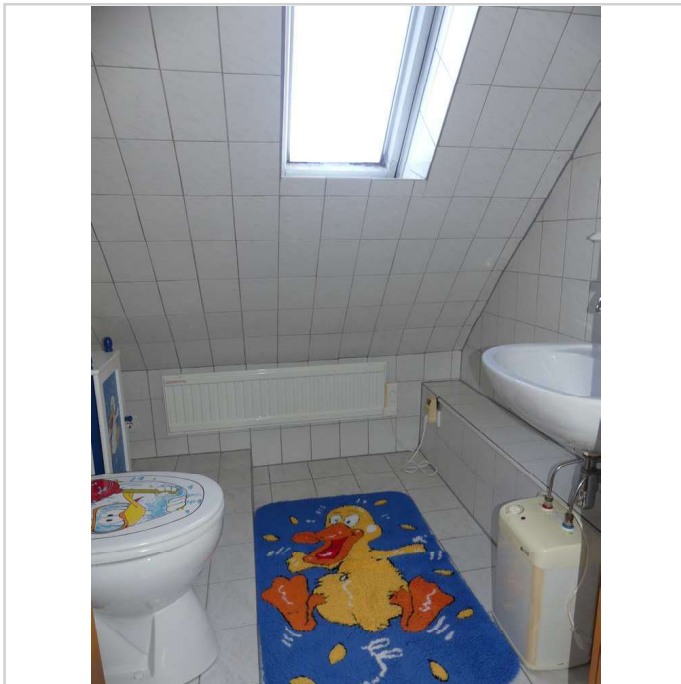
DG\_Raum 1



DG\_Raum 2



DG\_Flur



DG\_WC

## 2-Familienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



44227 Dortmund

Zimmer: 5,00  
 Wohnfläche ca.: 180,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 549.000,00 EUR



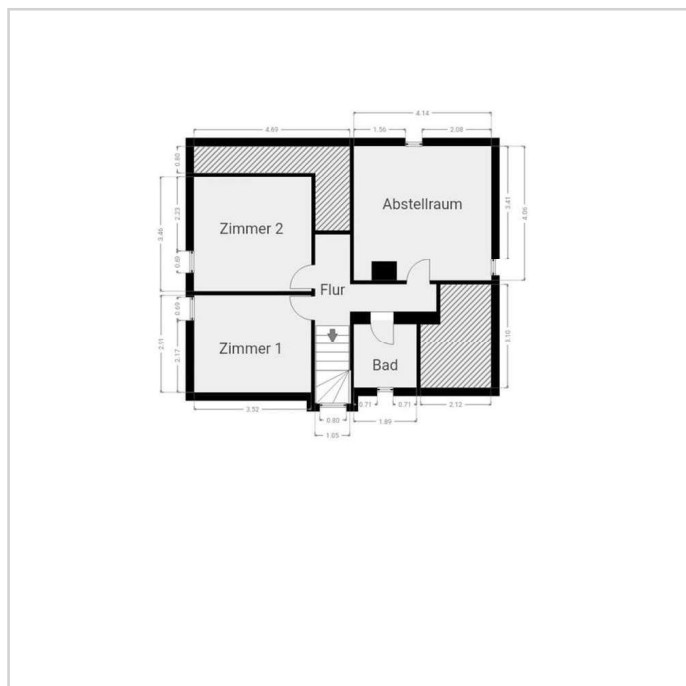
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

## 2-Familienhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial



44227 Dortmund

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 180,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

