

Klein aber fein mit Garage und Gartenanteil



44369 Dortmund

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 70,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR

Scout-ID: 170745342
Objekt-Nr.: 2026 - 123



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:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	282,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1933
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	175,40 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1933
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Klein aber fein mit Garage und Gartenanteil



44369 Dortmund

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 70,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Das um 1933 erbaute Haus bietet auf ca. 70 qm 3 Zimmer auf zwei Etagen und überzeugt vor allem durch seinen liebevoll modernisierten Innenbereich.

Von außen eher schlicht und unscheinbar, erwartet Sie im Inneren ein harmonisches, modernes und gepflegtes Zuhause.

Im Erdgeschoss befinden sich Wohnzimmer mit Kamin, Gäste-WC, Kinder-/Arbeitszimmer und Küche mit Ausgang zum Grundstück.

Im Obergeschoss liegen das Schlafzimmer mit Klimaanlage sowie ein modernes Tageslichtbad.

Um ca. 2020 wurde das Haus modernisiert, teilweise saniert. Folgende Gewerke wurden erneuert: Dach, Fenster, Haustür, Leitungen, Sanitär. Die Zentralheizung wurde 2010 erneuert.

Eine Garage direkt am Haus bietet zusätzlichen Komfort.

Das Haus ist Teil einer Eigentümergemeinschaft und ist als WEG mit dem angrenzenden Nachbarhaus organisiert. Zugang, Vorgarten und Gartenflächen sind Gemeinschaftseigentum, jedoch praktisch aufgeteilt. Der zum Haus gehörende Garten liegt im hinteren Teil des Grundstücks, also nicht direkt am Haus.

Das Gebäude ist zudem mit einem Raum teilunterkellert.

Ein kleines, besonderes Zuhause für alle, die Wert auf einen modernen und gemütlichen Innenbereich legen und sich nicht von der eher schlichten Außenansicht täuschen lassen.

Ausstattung:

Das Erd- und Obergeschoss wurde komplett modernisiert und präsentiert sich in einem modernen, harmonischen und gepflegten Ausstattungsstil.

Besondere Highlights sind der Kamin im Wohnzimmer des Erdgeschosses sowie die Klimaanlage im Schlafzimmer des Obergeschosses.

- komplett modernisiertes EG und OG
- moderne und harmonische Ausstattung
- gemütlicher Kamin im Wohnzimmer
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- separates Gäste-WC mit Fenster im EG
- modernes Tageslichtbad im OG mit Badewanne und Dusche
- neuwertige Fenster
- alle Fenster mit Rollläden, auch die Dachfenster
- elektrisch betriebene Rollläden
- Dach, Leitungen, Sanitär und Heizung ca. 2020 erneuert
- Garage direkt am Haus

Die Küche kann auf Wunsch übernommen werden.

Lage:

Das Objekt befindet sich im Dortmunder Stadtteil Deusen, einer angenehm ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnlage im Dortmunder Nordwesten.

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und weitere Geschäfte in der näheren Umgebung zur Verfügung. Auch Ärzte und eine Apotheke befinden sich im näheren Umfeld.

Familien profitieren von einem Kindergarten in der näheren Umgebung sowie verschiedenen Schulen im weiteren Umfeld.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben: Eine Bushaltestelle ist fußläufig gut erreichbar.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an die wichtigen Verkehrsachsen des Ruhrgebiets. Die A2, A45 und A40 sind schnell erreichbar. Auch die Dortmunder Innenstadt und die umliegenden Städte sind gut angebunden.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine grüne und naturnahe Atmosphäre aus. Spazier- und Fahrradwege, wie der Emscher-Weg sowie die nahegelegenen Freiflächen bieten gute Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten.

Die Lage verbindet damit ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur – ideal für alle, die kurze Wege im Alltag schätzen und gleichzeitig die Nähe zu Grün und Erholung genießen möchten.

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 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.

Klein aber fein mit Garage und Gartenanteil



44369 Dortmund

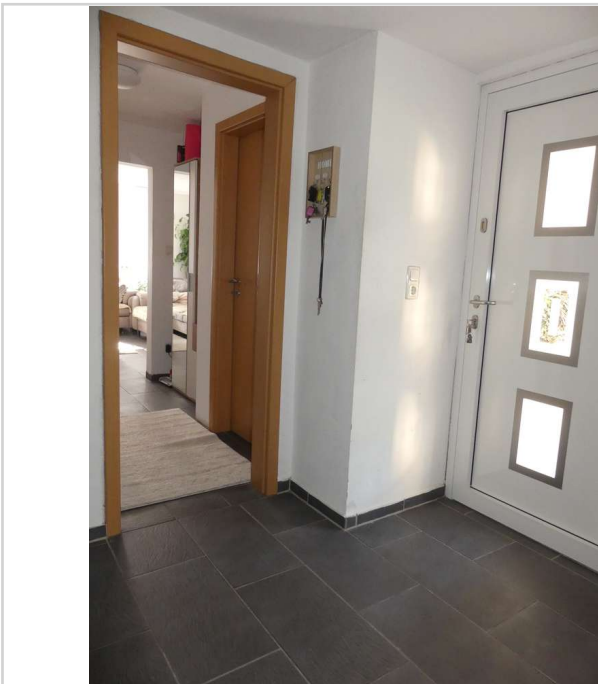
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 70,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR



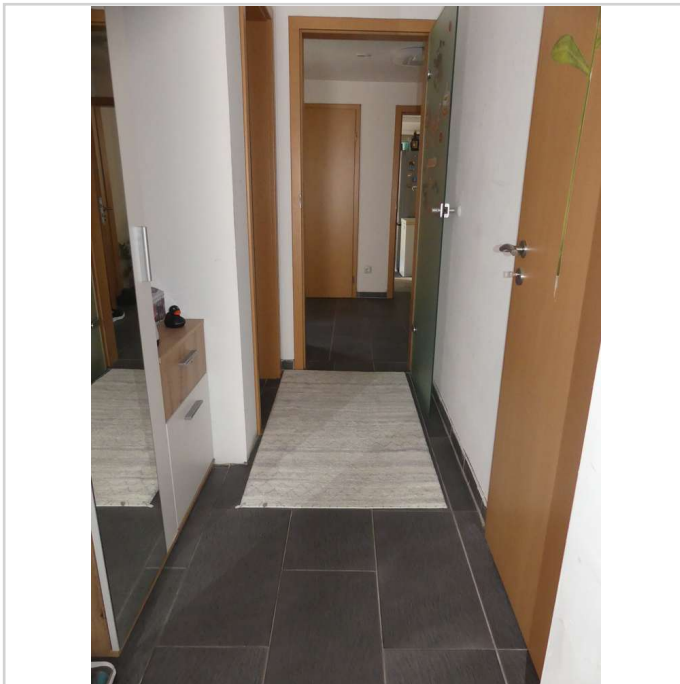
Vorderansicht



Seitenansicht



Hauseingang



Flur

Klein aber fein mit Garage und Gartenanteil



44369 Dortmund

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 70,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR



Wohnzimmer Bild 1



Kamin



Wohnzimmer Bild 2



Eingang Küche

Klein aber fein mit Garage und Gartenanteil



44369 Dortmund

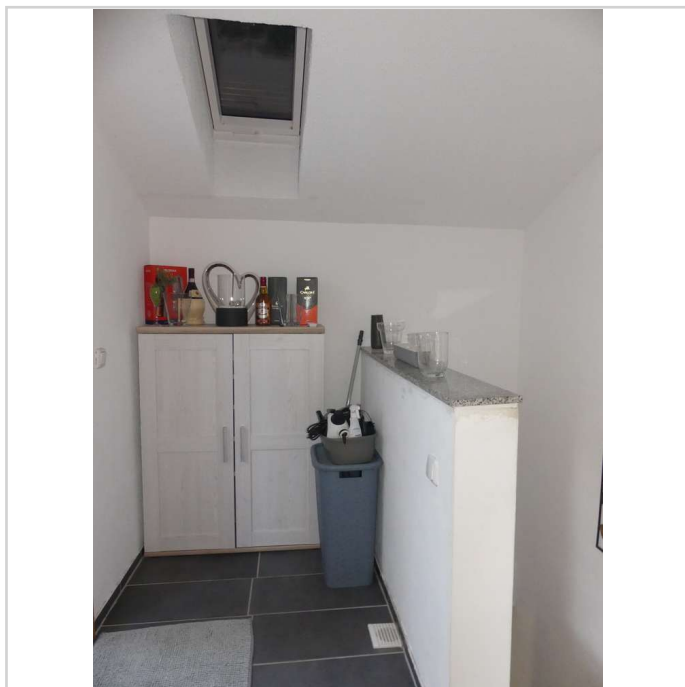
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 70,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR



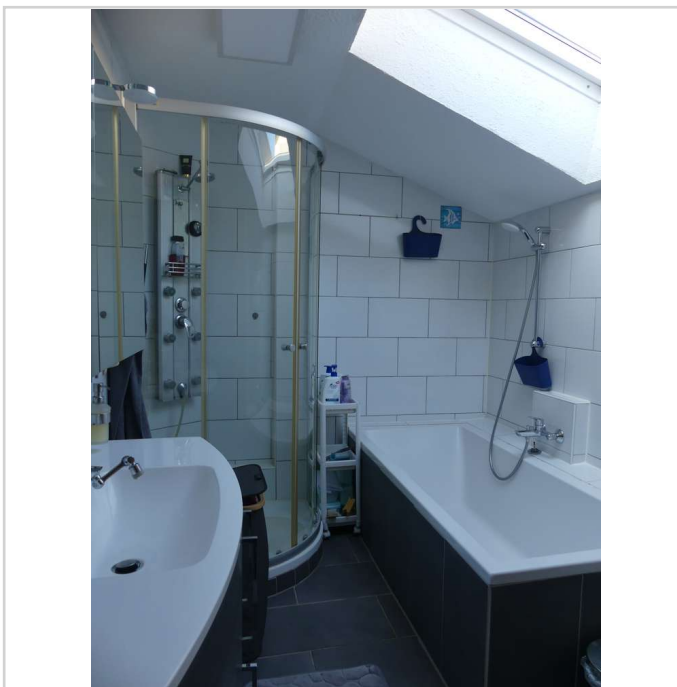
Küche Bild 1



Küche Bild 2



Flur Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss

Klein aber fein mit Garage und Gartenanteil



44369 Dortmund

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 70,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR



Klimaanlage Schlafzimmer



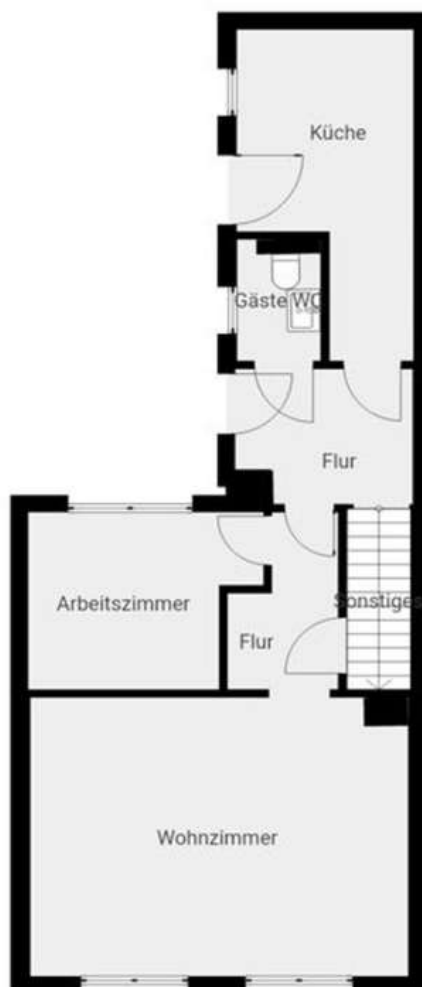
Schlafzimmer

Klein aber fein mit Garage und Gartenanteil



44369 Dortmund

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 70,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR



Erdgeschoss

Klein aber fein mit Garage und Gartenanteil



44369 Dortmund

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 70,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR



Dachgeschoss

Klein aber fein mit Garage und Gartenanteil



44369 Dortmund

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 70,00 m²
Kaufpreis: 249.000,00 EUR

