



OBJEKT HK-02-2020 | HÄUSER

## Schnuckeliges Reihenmittelhaus für Pärchen und viele mehr

44309 Dortmund Brackel

## Eckdaten

Objektart	Häuser
Baujahr	1967
Lageart	Wohnlage
Kaufpreis	250.000,00 €
Stellplatzkaufpreis	0,00 €
Garagen Kaufpreis	0,00 €
Grundstücksfläche	261 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	Ja
Gäste-WC	Ja
Etagenanzahl	2
Küche vorhanden	Ja
Einbauküche	Ja
Stellplatztyp	Garage
Stellplatzanzahl	1
Garagenanzahl	1
Anzahl Zimmer	4
Qualität Zustand	gut
Zustand	Gepflegt
Qualität der Ausstattung	Normal
Bodenbelag	Fliesen
Bodenbelag	Parkett
Keller	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung/Energieträger	Öl
Dachform	Satteldach
Energie mit Warmwasser	Ja

## Provision

4,76% inkl. 19% MwSt.

Provisionshinweis: Die Courtage von 4,76% bezieht sich auf den notariell unterzeichneten Kaufpreis und ist dann fällig sofort und ohne Abzug.

## Ihr Ansprechpartner

Barbara Weicken-Lenz (weicken-immobilienmanagement@web.de)  
Tel.: +49(231) 1062061 | Mobil: +49(170) 2748435 | Fax: +49(231) 1062060

## Objektbeschreibung

Dieses schnuckelige kleine, sehr gepflegte Reihenmittelhaus auf Kaufgrundstück von 250 qm mit wunderbarem Garten, Teich und Gartenhäuschen liegt in einer ruhigen Nebenstraße. Zum Objekt gehört eine Reihengarage mit vorliegendem Stellplatz auf der anderen Straßenseite. Beim Betreten des Hauses geht man durch einen Licht durchfluteten Windfang in eine kleine Diele, von wo aus sich die Küche, ein Gäste WC und das kleine Wohnzimmer mit großer Fensterfront befindet.

Vom Wohnzimmer betritt man über die Terrassentür die Terrasse mit Markise, Beleuchtung und angrenzendem Teich mit Kois (können auf Wunsch mit übernommen werden).

Im hinteren Teil des liebevoll angelegten Gartens steht ein nettes Gartenhäuschen zum Behalten von Gartengerätschaften sowie Gartenmöbeln im Winter. Neben der Terrasse des Gartenhäuschens finden Sie noch eine Feuerstelle für gemütliche Ruhestunden.

Die Küche mit einer unbenutzten weißen Nobilia Lackküche mit allen gängigen Gerätschaften ist im Preis mit inbegriffen. Hier finden Sie außerdem eine gemütliche Essecke. Von der Küche aus kann die Rigipswand zum Wohnzimmer wieder geöffnet werden, um einen direkten Zugang dorthin zu bekommen.

Von hier aus befindet sich auch der Zugang zum Keller, mit 3 weiteren Räumen incl. Waschküche mit Extradusche und Tür zum Garten.

Im Obergeschoss gibt es 2 Schlafzimmer und ein kleineres Gäste-Arbeitszimmer. Des Weiteren ein weiß gefliestes BAD mit Wanne. Dies entspricht nicht mehr ganz dem modernen Standard.

**HIER FINDEN SIE ALS PAAR ODER KLEINE FAMILIE EIN KLEINES PARADIES!!**

## Lage

In einer Nebenstraße, ab vom Hauptverkehr, liegt diese Immobilie in einer beschaulichen Reihenhaussiedlung mit guter Nachbarschaft. Läden des täglichen Bedarf sind dennoch fußläufig erreichbar, sowie eine gute Anbindung an den ÖVP ist gegeben. Schulen und Kindergärten, die Geschwister-Scholl Gesamtschule, das Trainingszentrum des BVB, Hohenbuschei und vieles mehr befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

## Ausstattung

Die Oberböden in der unteren Etage sind durchweg weiß gefliest, die der Schlafetage sind meist mit Parkett ausgelegt. Im Keller ist der Boden mit Betonfarbe gestrichen, gefliest oder auch PVC belegt.

Das sehr gepflegte Haus ist sicherlich renovierungsbedürftig, da es nicht mehr ganz dem Standard von 2020 entspricht.

**MACHEN SIE WAS DRAUS!**

## Sonstiges

Der Energieausweis ist in Arbeit.

**WIR NEHMEN NUR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEN AUSKÜNFTEN (NAME, ADRESSE, TELFONNUMMER) ENTGEGEN UND BEANTWORTEN DIESE GERNE UND UMGEHEND!!**

**Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagement**

Rosemeyerstraße 6 | 44139 Dortmund  
Tel. +49 231 1062061 | Fax: +49 231 1062060  
weicken-immobilienmanagement@web.de | www.weicken-immobilienmanagement.de

EXPOSE

Die Courtage von 4,76% bezieht sich auf den notariell unterzeichneten Kaufpreis und ist dann fällig sofort und ohne Abzug.

Hinsichtlich des Objektes ist die Firma Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG- weicken-immobilienmanagement auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus können wir für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.



Blick in die Diele



Wohnzimmer



Nobilia Küche



Gäste WC



Küche mit Essecke



Windfang



Treppenaufgang



BAD



2. Schlafzimmer



obere Diele



BAD



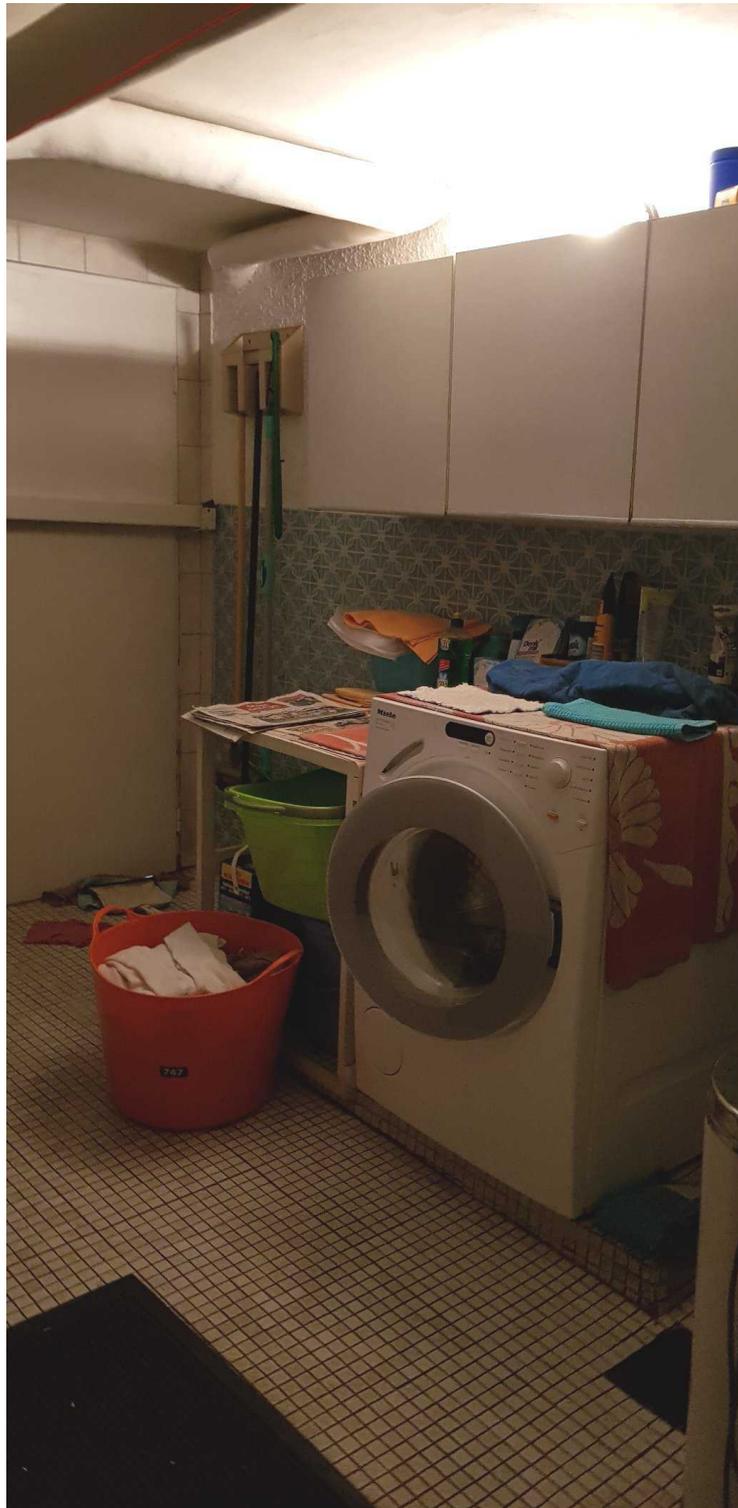
Arbeitszimmer



Elternschlafzimmer



Kellerabgang



Waschküche



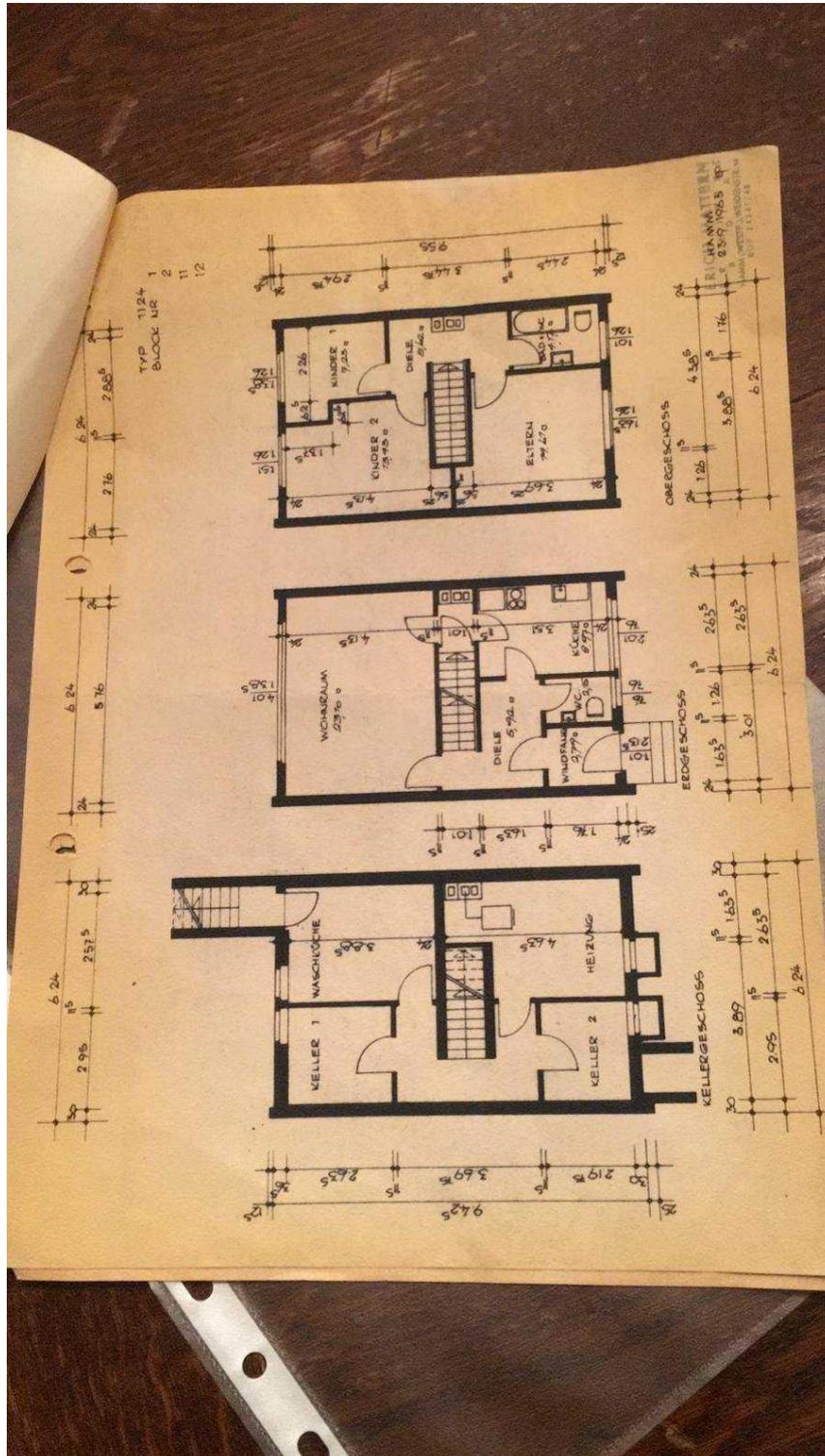
Kellerdusche



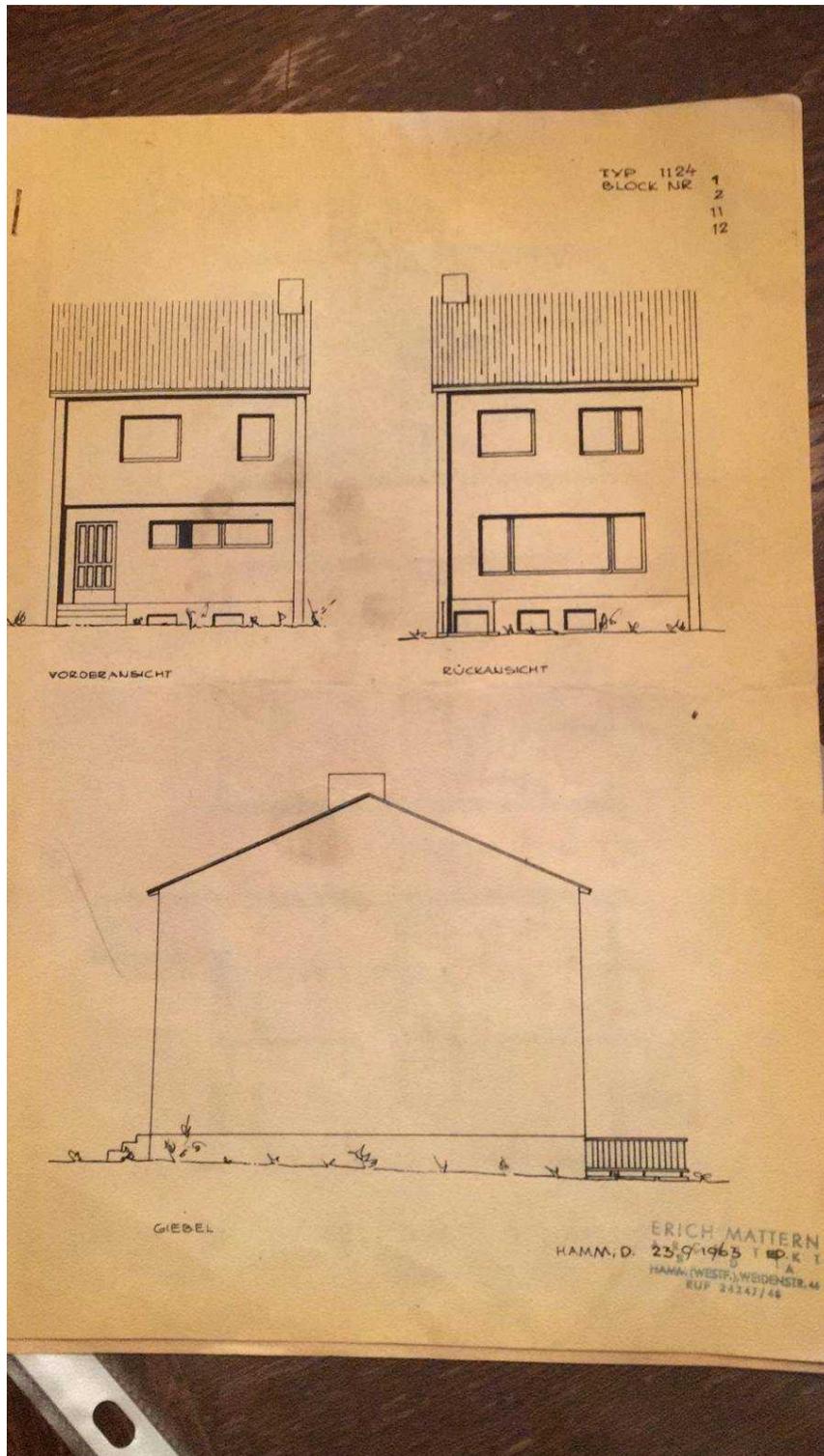
Blick auf's Haus aus d. Garten



Gartenkamin



Grundrisse



Schnitt