



OBJEKT HK-01-2020 | HÄUSER

**gepflegte Doppelhaushälfte für Familie mit Kindern auf Erbpachtgrundstück-
auch kaufbar!**

44267 Dortmund

Eckdaten

Objektart	Häuser
Baujahr	1963
Lageart	A-Lage
Kaufpreis	339.000,00 €
Grundstücksfläche	375 m ²
Wohnfläche	120 m ²
Balkon/Terrasse	Ja
Gäste-WC	Ja
Etagenanzahl	2
Küche vorhanden	Ja
Stellplatztyp	Garage
Stellplatzanzahl	2
Garagenanzahl	1
Anzahl Zimmer	6
Zustand	Modernisiert
Qualität der Ausstattung	Normal
Bodenbelag	Fliesen
Bodenbelag	Teppichboden
Bodenbelag	Laminat
Keller	Ja
Heizungsart	Gas-Heizung
Dachform	Satteldach
Modernisiert/Saniert	2000 - 2015

Provision

4,76% inkl. 19% MwSt.

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

Ihr Ansprechpartner

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

Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagment

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

EXPOSE

Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine gepflegte Doppelhaushälfte an, renoviert in 2005 und 2015 auf einem 375 qm großen Erbpachtgrundstück (Restlaufzeit 39 Jahre -532,98 € Erbpacht /Jahr, welches allerdings zusätzlich vom Erbpachtgeber jetzt oder später erworben werden kann-130.000 €.)

Die 1963 in Massivbauweise errichtete Doppelhaushälfte 120 qm -EG + 1. OG + 35 qm im DG (nicht in die Wfl-Berechnung mit einbezogen) ist voll unterkellert. Zum Grundstück gehört eine übergroße Garage und ein großes Carport mit Elektroanschluss, sodass viel Stellfläche für Autos, Camper etc. zur Verfügung steht.

Im Erdgeschoss befindet sich ein weiß gefliester Vorflur mit Garderobe und Gäste-WC. In der dahinter liegenden Diele führt eine offene Holzterre in das 1. Obergeschoss, ins Dachgeschoss, sowie in den Keller.

Im Erdgeschoss befindet sich das 37 qm großen Wohn- und Esszimmer und eine 11 qm große Küche (weitere Öffnungsmöglichkeiten vorhanden) mit Durchgang zum Esszimmer. Vom Wohnzimmer aus erreicht man die über 20 qm große überdachte Terrasse durch eine Terrassentür. Von dort aus gelangt man über ein paar Stufen in den Gartenbereich. Die Terrasse könnte zu 3/4 mit einem Wintergarten überbaut werden, womit man eine weitere Vergrößerung des Wohn-Essbereichs erhalten würde.

Der Garten beherbergt ein Gartenhäuschen, Wasserspeicherbehälter, Elektroanschlüsse, Gartenbeleuchtung, einen kleinen Brunnen und eine mit einem Pavillon überdachte große Terrasse.

Im 1. Obergeschoss sind 3 Schlafräume unterschiedlicher Größe, eines davon mit einem kleinen Balkon zum Westen. Das Badezimmer besitzt sowohl Dusche und Wannenbad mit Fenster.

Im Dachgeschoss befinden sich ein großer Wohn- und Schlafräum, eine kleine

Küche und ein Bad mit Wanne und Fenster. Das DG (renovierungsbedürftig) könnte später eine Ruheoase für die Eltern mit Ankleidezimmer und separatem Bad werden. Andererseits könnten hier auch erwachsene Kinder oder Großeltern ihr eigenes Reich finden.

Im Kellergeschoss ist ein Waschraum mit Zugang und Treppe zum Garten, ein Vorratsraum, ein kleiner Abstellraum sowie einen großer Raum der als Hobby-, Arbeits- oder Partyraum genutzt werden kann. Es besteht die Möglichkeit von hieraus einen direkten Zugang vom Haus in die übergroße Garage zu schaffen, so dass diese trockenen Fußes zu betreten ist.

PLATZ FÜR EINE GROSSE FAMILIE!

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Wohnlage am Rande der Edelsteinsiedlung von Dortmund Berghofen. Fußläufig in 5 Minuten erreichen Sie ein kleines Wäldchen zum Joggen, Biken und den allseits beliebten Wasserspielplatz für Ihre Kinder.

Der Phönix See ist ca. 5 km entfernt. Das Zentrum von Berghofen besitzt Einkaufsmöglichkeiten verschiedenster Art, Ärzte eine Post, Schule, Kindergarten und vieles mehr.

Der Phönix See ist ca. 5 km entfernt. Zu Spaziergängen und weiteren sportlichen Aktivitäten lädt die grüne Umgebung des Schwerter Waldes ein, der schnell erreichbar ist.

Durch die Hanglage hat man von der Nordseite des Hauses einen weiten Blick bis hin zum Florianturm im Westfalenpark und kann das dort stattfindende Feuerwerk von Zuhause aus betrachten.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich sowohl im nahen Ortsteil Dortmund-Höchsten mit großem Einkaufsbereich als auch in Dortmund-Benninghofen und Dortmund-Berghofen.

Gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt sowie zur Autobahn A1 und A45, der

B236 und B54.

Ausstattung

Solide gebaut

Dacheindeckung mit Dachziegeln in den 80iger Jahren Kunststofffenster mit Doppelverglasung aus dem Jahr 2005

Haustür 2005 neu

Rollläden 2005 neu teilweise mit elektrischem Antrieb Vorflurfenster 2015 mit elektrischem Antrieb Erdgeschoss komplett gefliest

Bad und Gäste-WC 2002 erneuert

Gas Brennwerttherme Weishaupt von Okt. 2009 Velux Dachfenster 2010 neu

Vorgartenneugestaltung 2015

Ober- und Dachgeschoss Laminat und Teppich Garage und Carport (7m lang)

Gartenhaus für Geräte, Gartenmöbel usw.

Sonstiges

Der Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

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

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

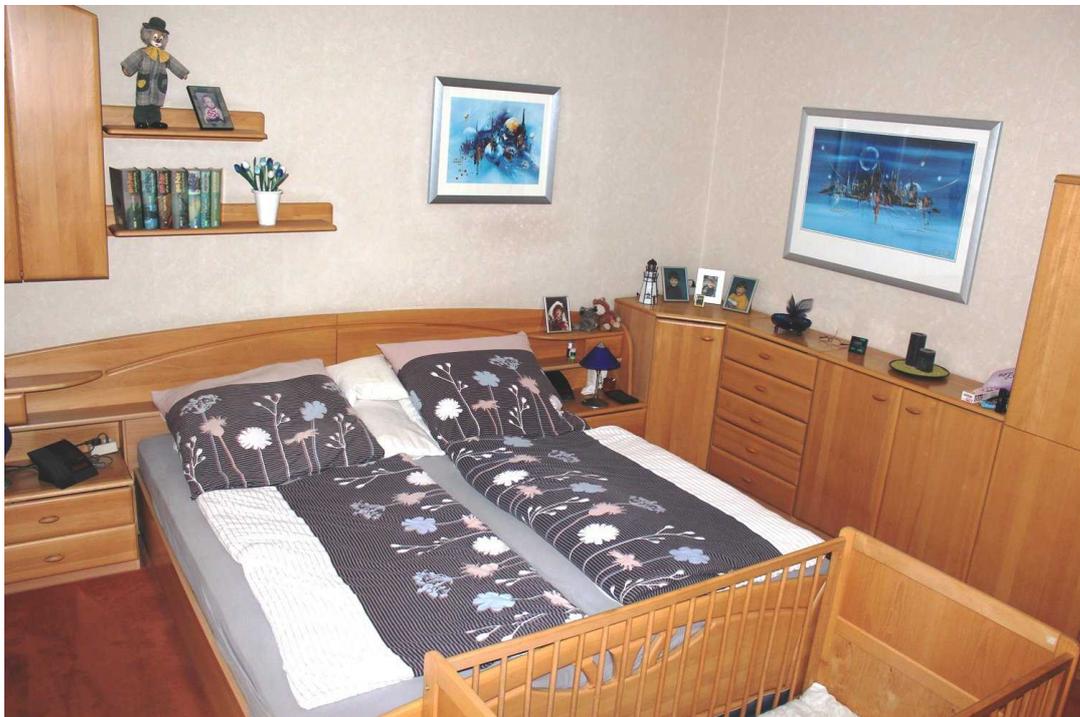
Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagement

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

EXPOSE

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.

















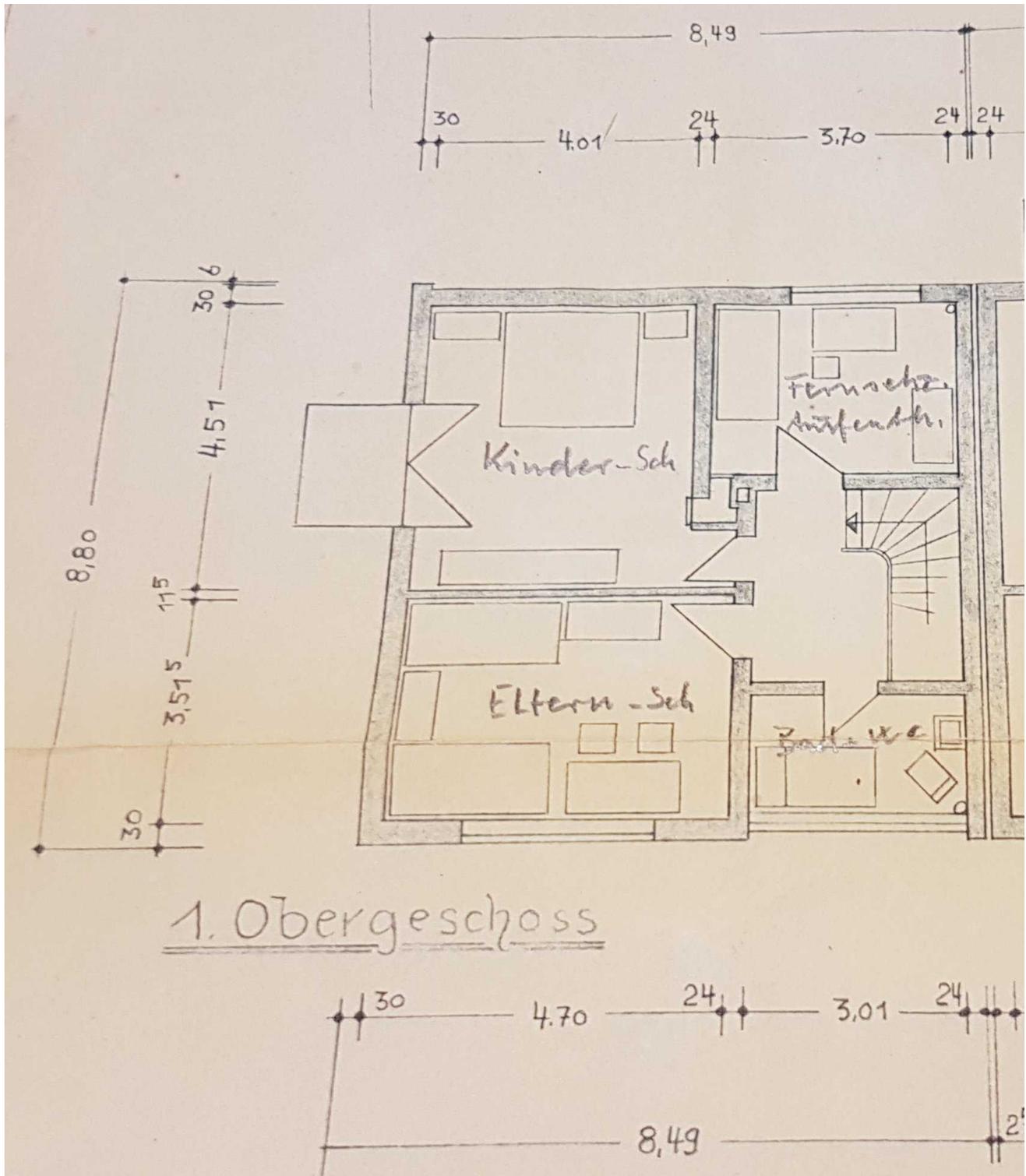


Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagment

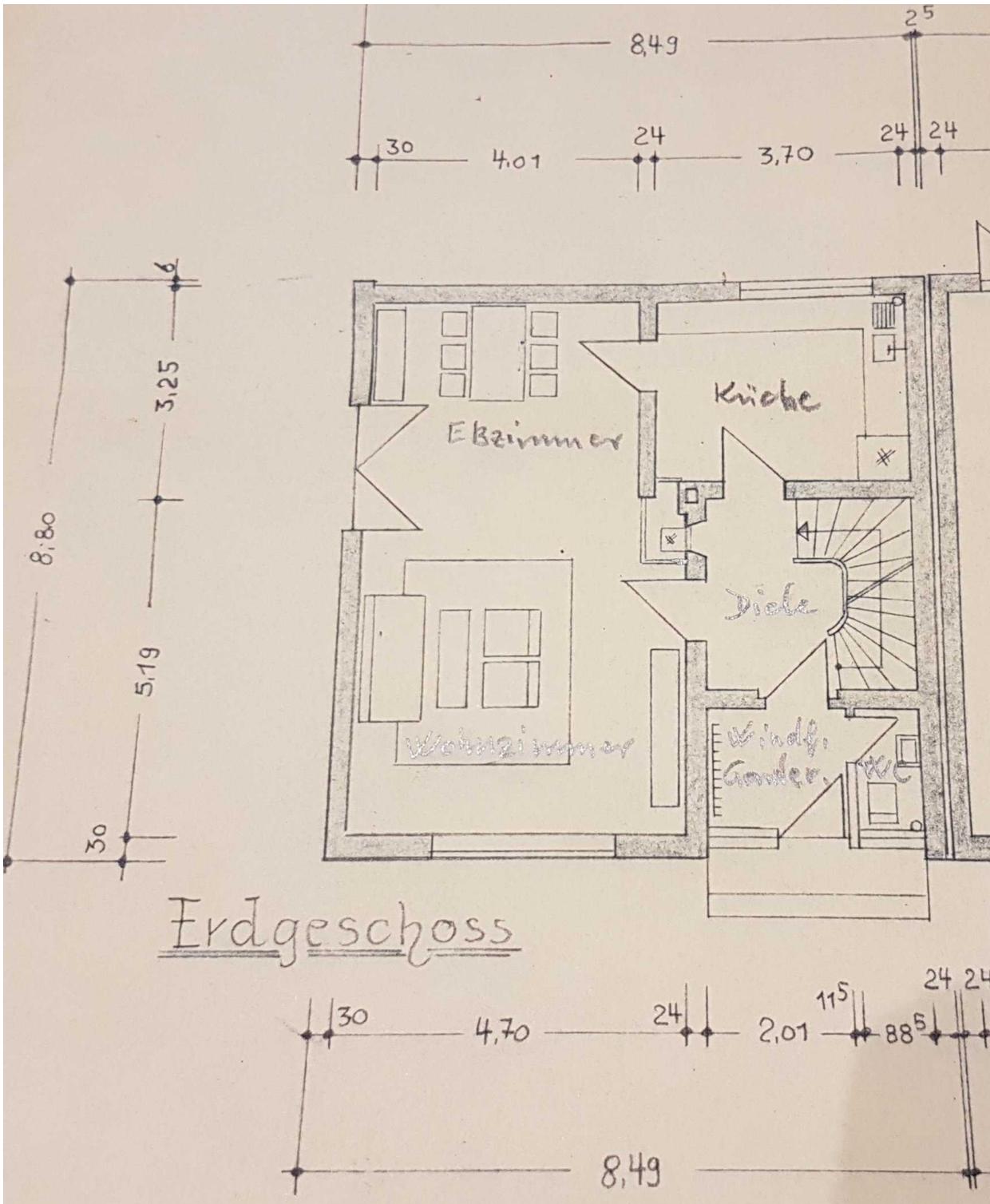
Rosemeyerstraße 6 | 44139 Dortmund
Tel. +49 231 1062061 | Fax: +49 231 1062060
weicken-immobilienmanagement@web.de | www.weicken-
immobilienmanagement.de

EXPOSE

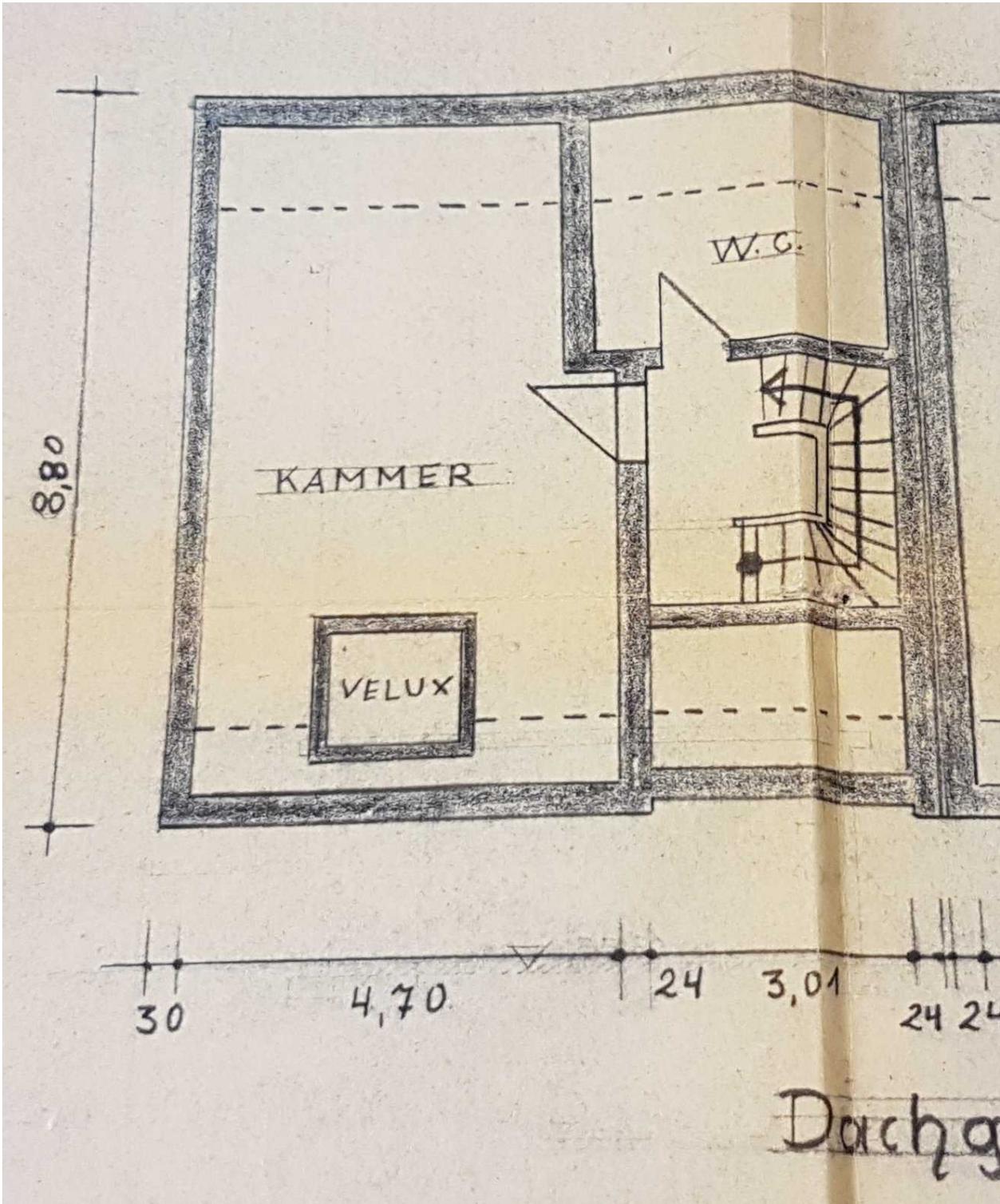




1.OG



EG



DG

