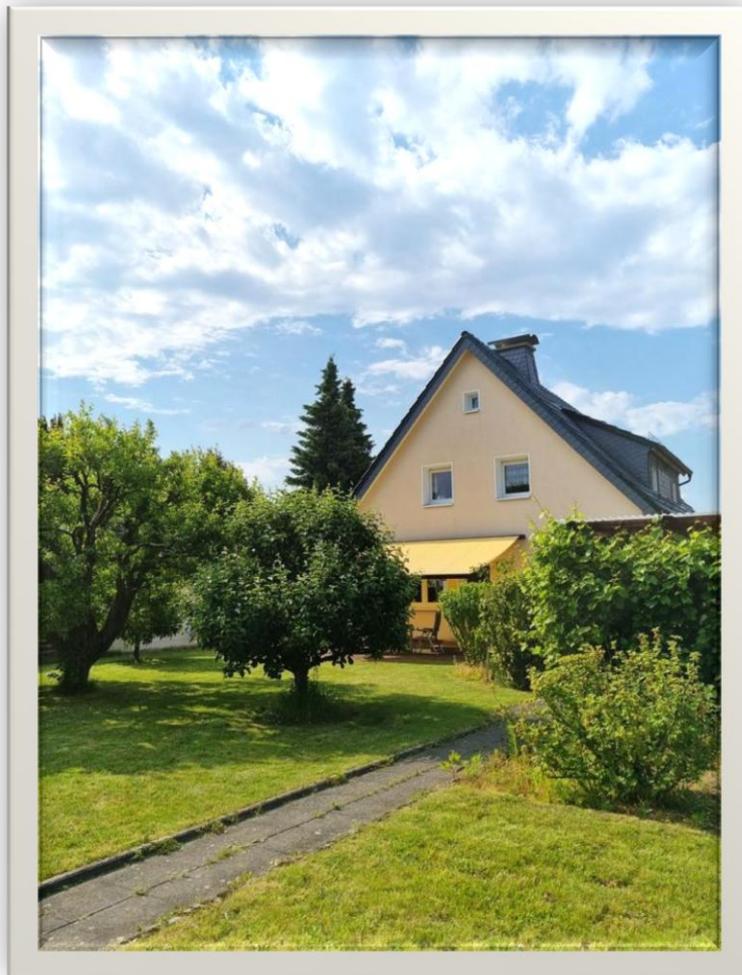


Energetisch sanierte Außenhülle für 1 oder 2 Familien mit wunderschönem Garten



Objektkennung 249

Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagment
Rosemeyerstraße 6, 44139 Dortmund



Eckdaten

Baujahr:	1957
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 135,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 750 m ²
Nutzfläche:	ca. 85 m ²
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	1
Letzte Modernisierung:	2009
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Einbauküche vorhanden:	Ja
Badezimmer:	2

Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	3
Stellplatztyp:	Garage
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	liegt bei Besichtigung vor
Kaufpreis:	570.000 €

Käuferprovision

2,38 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Provisionshinweis: Die Courtage von 2,38 % incl. gesetzl. MwSt. je vom Käufer und Verkäufer in gleicher Höhe vom unterzeichneten notariellen Kaufpreis ist zahlbar sofort und ohne Abzug.

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagement eine **Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,38 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.**



Objektbeschreibung

Ein Traum für jede kleine Familie oder auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar, ist dieses zum großen Teil bereits energetische sanierte Zuckerbäckerhaus mit Garten in begehrter Süd-West-Lage von Dortmund-Wichlinghofen.

Hier kann man als Einfamilienhaus allerdings durch das Vergrößern einiger Räumlichkeiten je nach Wunsch mit 4-5 Personen einziehen.

Die untere Etage besitzt neben einer Küche mit Terrassentür zum äußerst gepflegten Garten, ein Wohn-Esszimmer und 2 Schlafzimmer, sowie ein saniertes, Behinderten gerechtes BAD.

Die Raumaufteilung in der Dachgeschossetage ist genauso, wobei das BAD eine Badewanne besitzt.

Der Kellerbereich (entspricht dem Baujahr) mit diversen Räumen wird ausschließlich als Keller genutzt. Dort findet man allerdings ein weiteres WC und eine Dusche mit Ausgang zum Garten.

Das Dach wurde mit einer Dämmung in 2009 versehen.

Ausstattung

Dachsanierung mit Aufsparrendämmung 2009

Vollwärmeschutz des kompletten Hauses 2009

Alle Fenster weißer Kunststoff 2009

Fenster mit Rollläden

Vaillant-GAS Heizung mit Warmwasseraufbereitung

Bodenbeläge in der unteren Wohnung: Fliesen, offenporige Solnhofener Platten, Parkett

Bodenbeläge in der oberen Wohnung: Fliesen, Laminat und Teppichboden (der Renovierungszustand der obere Wohnung entspricht vereinzelt nicht mehr den modernen Vorstellungen)

Eine Renovierung des Wohnbereichs ist teilweise sicherlich dem Baujahr geschuldet und hängt selbstverständlich von den individuellen Vorstellungen der neuen Eigentümer ab.

Glasgartenhaus zum Vorziehen von Gemüse und Blumen.



Lagebeschreibung

Dortmund-Wichlinghofen ist ein begehrter südlicher Vorort mit großem Freizeitwert, da er von Wäldern umgeben ist. Sie können Wandern, Joggen, Biken.

Man findet im Vorort einen Kindergarten, eine Senioren-Einrichtung und normalerweise eine Grundschule, die augenblicklich neu erbaut wird. Somit werden die Schulkinder mit einem Schulbus solange in die Grundschule nach Dortmund Loh gefahren.

Dortmund-Holzen und auch Dortmund-Wellinghofen haben einen Ortskern mit Läden und Ärzten aufzuweisen. Dortmund Lückleberg ist ebenso sofort erreichbar.

Besuch der City von Dortmund mit Bus und U-Bahn ab Dortmund Hacheneu ca 30 Min.

ÖVP-5 Min. fußläufig

A45/B54 5 Min mit dem Auto

Flughafen Dortmund 30 Min.

Sonstiges

Der Energieausweis ist in Arbeit.

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

Die Courtage von 2,38 % incl. gesetzl. MwSt. sowohl von Käufer als auch Verkäuferseite 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 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.



unteres Wohnzimmer



Blick ins Wohnzimmer



unteres Schlafzimmer



oberer Hausflur



unteres Kinderzimmer



Küche unten



Küche



BAD unten



Zählerkasten



Terrasse



Gewächshaus







Einfahrt mit Garage



BAD oben



Bügelzimmer oben



Schlafzimmer oben