Dortmund – Eichlinghofen

Moderne, großzügige Doppelhaushälfte für Mehrgenerationen-Wohnen

??????? ????????: 25034013

???? ??????: 650.000 EUR • ?????????: ca. 170 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 993 m²

??????? ????????: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

?? ??? ?????

??????? ????????	25034013
?????????	ca. 170 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	3
????????	3
???? ??????????	1921
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	650.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 50 m²
??????	???????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.05.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	171.20 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1921

??????? ????????: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

?? ???????

??????? ????????: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

?? ???????

??????? ????????: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

?? ???????

??????? ????????: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

?? ???????

??????? ????????: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

?? ???????

??????? ????????: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

?? ???????

??????? ????????: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

?? ???????

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Dortmund

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

??????? ????????: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht eine beeindruckende Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 170 m² auf einem großzügigen Grundstück von etwa 995 m². Dieses gepflegte Haus aus dem Jahr 1921 wurde 1983 mit einem Anbau mehr als verdoppelt. 2014 bis 2024 wurde das Objekt umfassend saniert und bietet moderne Annehmlichkeiten in einem zeitgemäßen Wohnambiente. Durch seinen durchdachten Grundriss kann dieses Haus von 1-3 Generationen bzw. Parteien bewohnt werden. Das Objekt erstreckt sich über drei Ebenen und umfasst insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer. In jeder Etage befindet sich jeweils Küche, zwei davon mit modernen Einbauküchen ausgestattet und 1 Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertigen Modernisierungen verleihen der Immobilie eine ansprechende Wohnatmosphäre. Ein Lan-System im gesamten Haus ermöglicht die bequeme Sprachsteuerung verschiedenster Funktionen. Im Erdgeschoss befindet sich eine gut ausgestattete Küche mit hochwertigen E-Geräten, die nahtlos in das offene und geräumige Esszimmer übergeht. Von hier führt eine offene Treppe in das Untergeschoss. Darüber hinaus bietet das Erdgeschoss ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein modern gestaltetes Duschbad. Die Ausstattung mit modernen Fliesen und Laminatböden unterstreicht den gepflegten Zustand des Hauses. Das Obergeschoss verfügt über eine weitere Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Arbeitszimmer. Auch hier findet sich ein modernes Duschbad, das den Komfortansprüchen gerecht wird. Die Sanierung im Jahr 2022 sorgt für eine moderne und ansprechende Wohnsituation. Das Obergeschoss ist derzeit nicht bewohnt, kann als autarke Wohnung genutzt werden. Im Untergeschoss befindet sich eine fast eigenständige Gartenwohnung. Diese umfasst eine Küche mit hochwertiger Einbauküche und E-Geräten, ein Bad und ein durch Kellerräume erreichbares Gästezimmer, ergänzt durch einen Vorratsraum und eine Waschküche. Die Erneuerung der Fenster im Jahr 2017 sorgt für eine gute Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima. Ein Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten, der mit einem Teich angelegt ist und viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Die überdachte Terrasse bietet zudem einen hervorragenden, unverbaubaren Blick ins Grüne und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Für Fahrzeuge sind zwei Außenstellplätze vorhanden, und die große Garage, die 2024 umfassend saniert wurde, bietet zusätzlichen Stauraum. Die Modernisierungen aus den Jahren 1983 und 2014 sowie die fortlaufende Pflege und Aktualisierung der Immobilie garantieren eine hohe Wohnqualität. Diese Doppelhaushälfte bietet viel Potenzial für individuelle Wohnvorstellungen und ist bereit, neue Eigentümer willkommen zu heißen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

??????? ????????: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

??? ??? ??? ?????????

In verkehrsgünstiger Lage von Eichlinghofen gelegen, ist diese Doppelhaushälfte sowohl für Pendler als auch für Familien ideal. Die Nähe zur A45, über die auch die A40 / B1 sowie die A448 verspricht optimale Verbindungen in umliegende Städte wie Witten, Bochum, Recklinghausen und Hagen sowie in die Dortmunder Innenstadt. In wenigen Minuten ist die Technische Universität Dortmund erreicht, mehrere Kitas und die Eichlinghofer Grundschule sind in fußläufiger Entfernung. Die Dinge des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in der Nachbarschaft erhältlich.

??????? ????????: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 171.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921. Die Energieeffizienzklasse ist F. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Deniz Secer

Feldbank 1 ??????????
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com