

Exposé

Zweifamilienhaus in Dortmund

Mehrgenerationenhaus moderne Raumaufteilung in ruhiger Lage von DO-Sölde mit Baugrund



Objekt-Nr. OM-297711

Zweifamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Marco Schneider
Telefon: 0157 35350351
Mobil: 0157 35350351

44289 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	732,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	247,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	35,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Eigentümerwohnung im EG mit Terrasse, Garten und Hobby-/Kellerraum sowie Nutzfläche im Dachgeschoß ab sofort bezugsfrei. (EG Wohnung ca. 100 m² + DG wohnliche Nutzfläche ca. 52m² + ca. 35 m² Partykeller)

Die sehr moderne Raumaufteilung des EG und des 1. OG sind gleich.

Die Wohnung im 1. OG ist z.Zt. vermietet.

Es handelt sich um ein lichtdurchflutetes Gebäude.

Vom großen Wohnraum gelangt man auf die große Süd/West Terrasse (EG) bzw. Balkon (1.OG) mit dem dahinter liegenden Garten.

Die große Wohnküche lädt jeweils zum Verweilen ein.

Das Grundstück weist großes Potential auf. So lässt sich der Garten verkleinern und das hintere Gartenland als Baugrundstück z.B. für ein Einfamilienhaus nutzen.

Dieser Grundstücksbereich liegt an einer kleinen Stichstraße.

Der gepflegte Gartenbereich ist ein Highlight für jeden Gartenliebhaber.

Das Erdgeschoss (wie auch das 1.OG) verfügt über ein Badezimmer, Gäste WC sowie ein Schlaf- und ein Kinder- bzw. Arbeitszimmer.

Unter dem Dach befindet sich eine großzügige Nutzfläche bestehend aus 3 Räumen sowie ein Bad und Diele mit Küchenzeile.

Ausstattung

Ausstattung:

Das Objekt ist voll unterkellert, wobei ein Teilbereich hiervon, ein ca. 35 m² großer Raum zum Wirtschafts- Hobbyraum ausgebaut wurde.

Neben dem Gebäude befindet sich die geräumige Garage mit Zugang zum Gartenbereich.

Die Deckenkonstruktion der Zwischendecken wurde in Stahlbeton ausgeführt.

Die Außenwände sind massiv gemauert mit Innenputz in den Wohnbereichen.

Die Außenfassade ist mit Spaltklinker verkleidet. Das Gebäude wird mit einer Gas-Zentralheizung beheizt.

Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls zentral über einen Gas-Warmwasserspeicher.

Die Wohnfläche beträgt ca. 195 m² (zzgl. ca 52 m² Nutzfläche im ausgebautem Dachgeschoß)

Die Wohnungen haben einen Wohnungsabschluss (Wohnungseingangstür vom Treppenhaus) auf der jeweiligen Etage.

Sie verfügen über eine gehobene Ausstattung mit Marmorbodenbelag im Dielen- und Treppenhausbereich

sowie Granit (EG) bzw. Parkettböden (1.OG) in den Wohn-Essbereichen.

Die Wohnung im 1.OG wurde 2011 umfangreich renoviert.

Hier wurden neben den Bodenbelägen auch das Bad und Gäste WC modernisiert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Gebäude befindet am Ortsrand von Dortmund Sölde, in unmittelbarer Nähe des Ritterguts Sölde und ist somit sehr ländlich gelegen.

Der Standort besticht durch seine ländliche Umgebung mit vielseitigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie durch seine gute Anbindung an die B1 und dem öffentlichen Verkehrsnetz.

Die Landschaft lädt mit Ihren Feldern auch zum Spaziergehen ein.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Bauernhof.

Das Zentrum Sölde ist mit seinen Geschäften, Ärzten, Kindergärten und der Grundschule in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, ebenso die Bushaltestellen.

Einer zentralen Versorgung steht daher auch ohne Auto nichts im Wege, zumal Sölde mit seinem Bahnhof auch eine recht gute Anbindung zur Dortmunder Innenstadt oder nach Holzwickede hat.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	225,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Südseite Garten / Bauland

Exposé - Galerie



Garten 1



EG Wohnraum

Exposé - Galerie



Gebäude von hinten



Gebäude Straßenseitig

Exposé - Galerie



1.OG Wohnzimmer



1.OG Küche

Exposé - Galerie



1.OG Bad



1.OG Gäste WC



EG Wohnraum

Exposé - Galerie



EG große Küche



EG Einbauküche

Exposé - Galerie



EG Arbeits/ Kinderzimmer



EG Schlafzimmer



EG Bad 1 mit Dusche

Exposé - Galerie



EG Bad 1 mit Badewanne



Treppenhaus Marmorbelag

Exposé - Galerie



DG Bad



DG Nutzfläche Bad

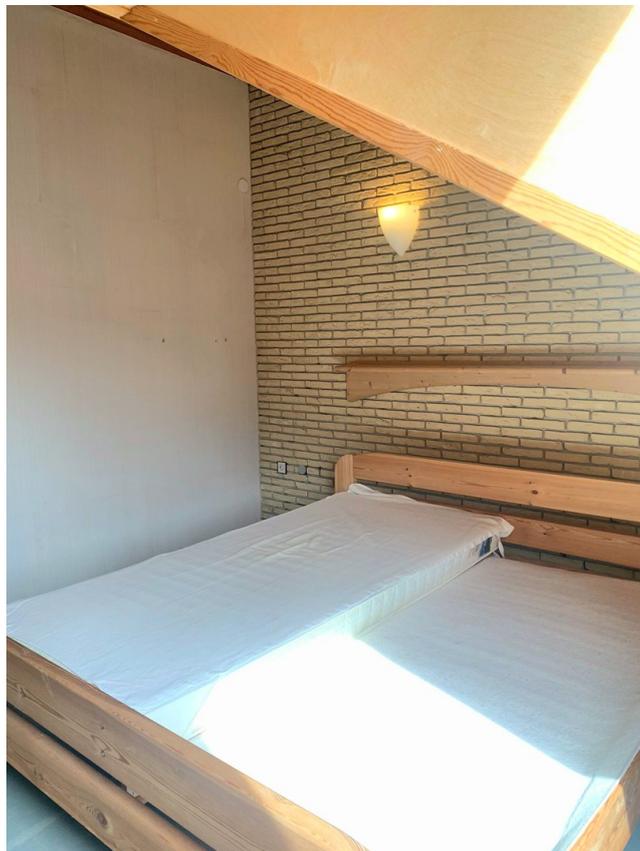


DG wohnlicher Nutzfläche 1

Exposé - Galerie



DG wohnlicher Nutzfläche 2



DG wohnlicher Nutzfläche 3

Exposé - Galerie

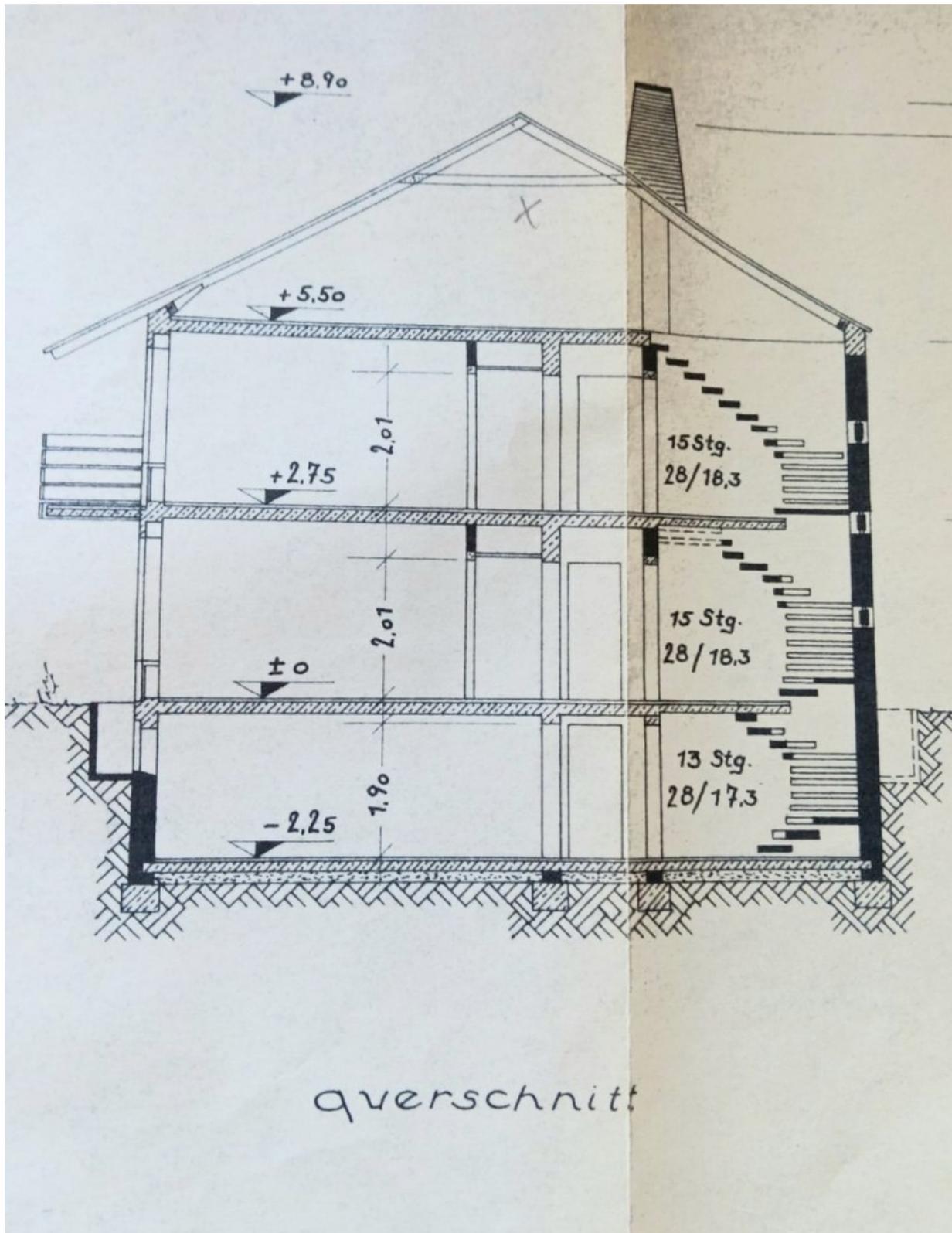


Hobby- Wirtschaftsraum Keller



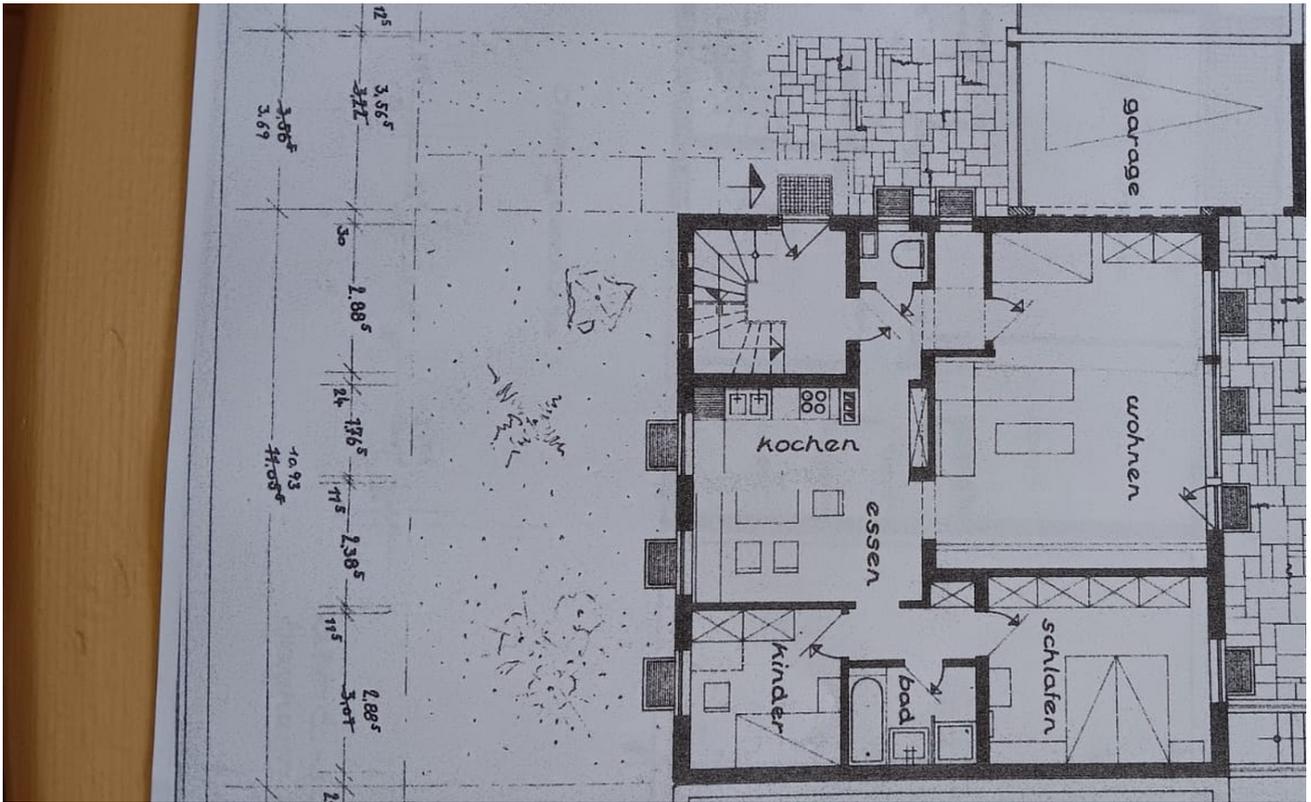
Hobby- Wirtschaftsraum

Exposé - Grundrisse

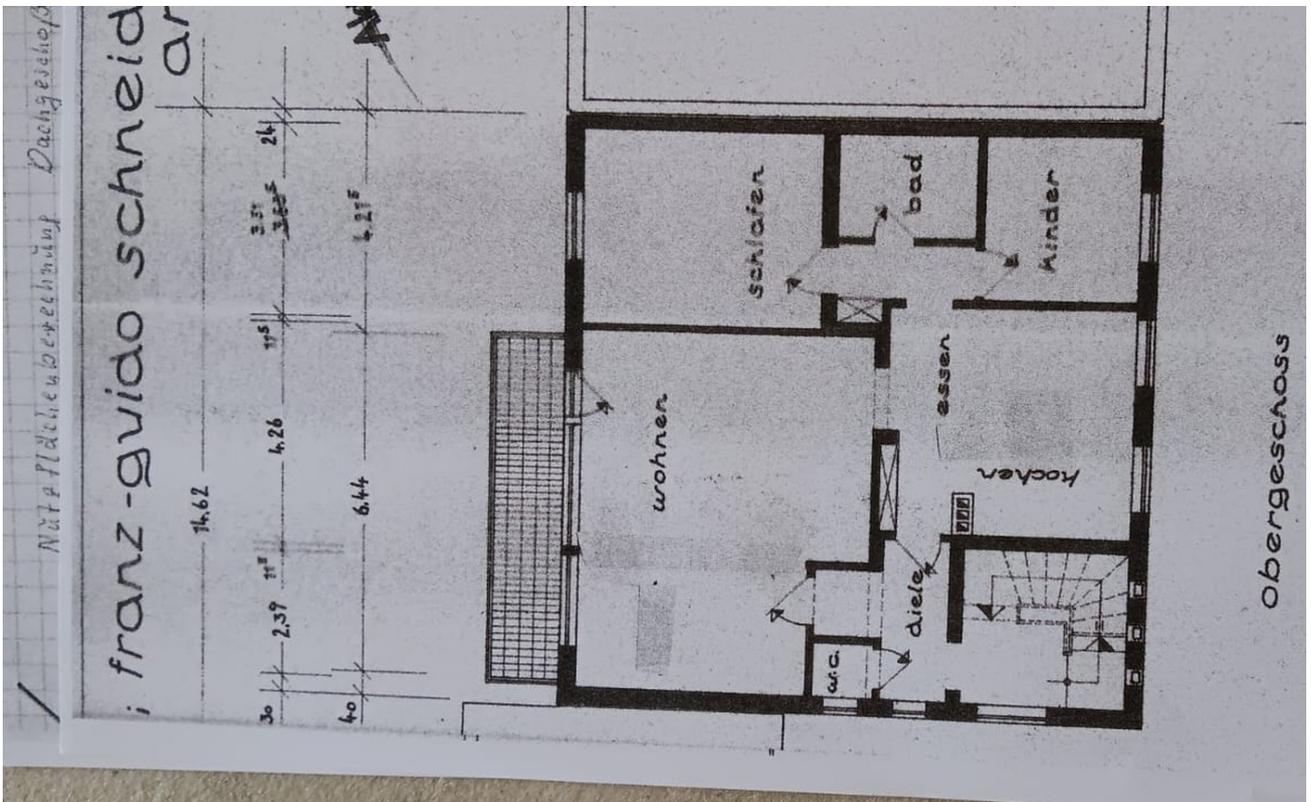


Zeichnung Schnittansicht

Exposé - Grundrisse

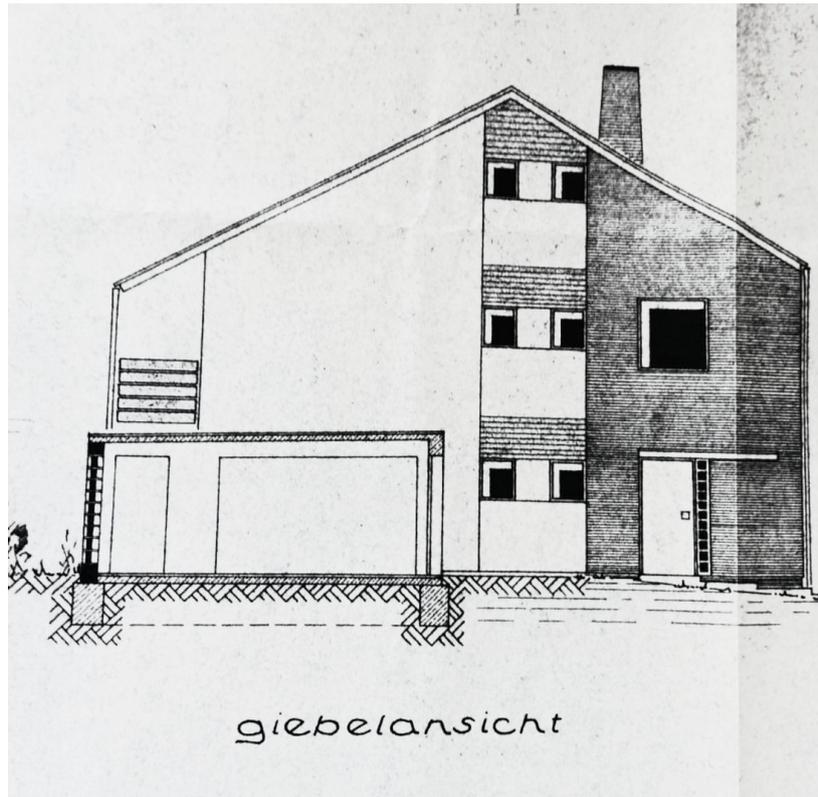


Grundriss EG

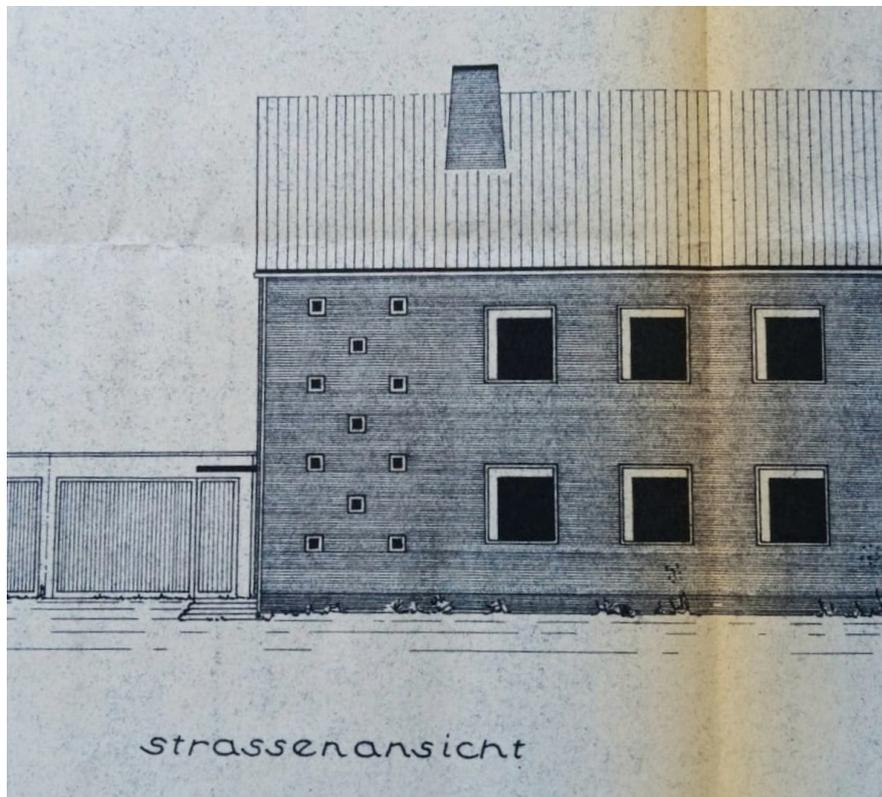


Grundriss 1. OG

Exposé - Grundrisse

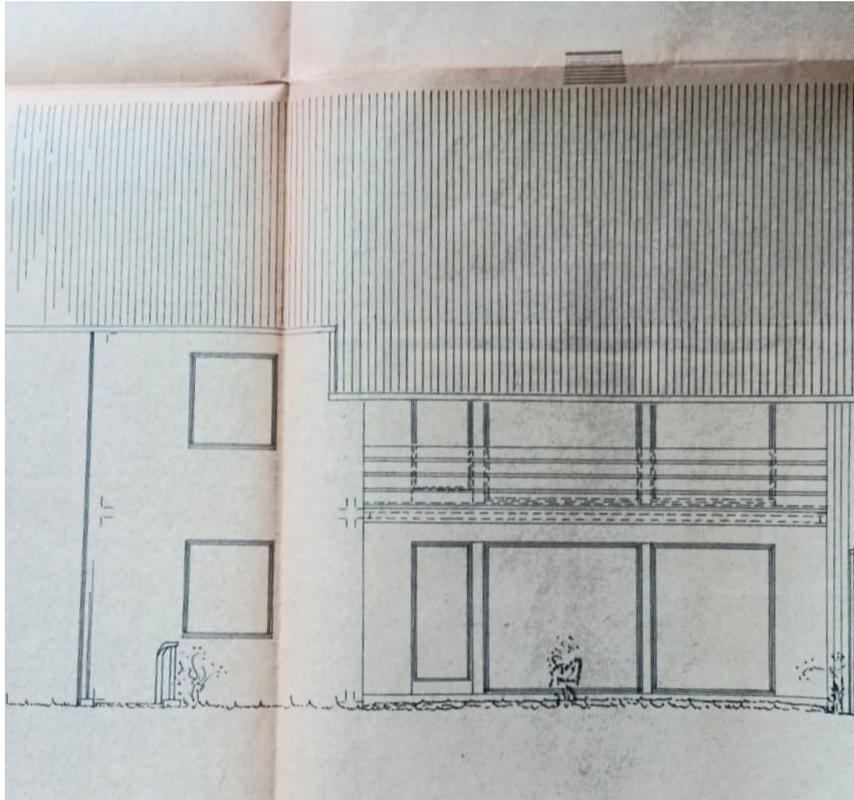


Zeichnung Giebelansicht



Zeichnung Strassenansicht

Exposé - Grundrisse



Zeichnung Gartenansicht