

Exposé

Reihenhaus in Dortmund

**Einfamilien-Reihenhaus mit Garage in TOP-Zustand,
bezugsfertig kernsaniert 2024!**



Objekt-Nr. OM-305839

Reihenhaus

Verkauf: **525.000 €**

Telefon: 0231 216080
Mobil: 01520 8743786

Handweiserstr. 21
44309 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	270,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	104,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail umfangreich und hochwertig saniert. Alle Gewerke wurden durch Fachunternehmen in gehobener Qualität ausgeführt. Dazu gehören:

- die komplette Elektroinstallation inkl. Hausanschluss
- Vorab-Verkabelung zum Einbau von elektrischen Jalousien in erster Etage (neuer Hausanschluß, Solarenergie-fähig: Das Dach liegt in Ost/West Richtung, womit es sich ideal für die Solarenergie-Nutzung eignet.)
- Alle Wohnräume verfügen über Kabel-Netzwerkanschlüsse (Internet) und Satelliten-TV-Anschluß
- Einbau neuer, moderner Weru-Fenster in allen Etagen und Kellerräumen (2-fach Verglasung). Zweiflügelige Fenster sind in Ausführung ohne Mittelkämpfer. Erdgeschoss- und Kellerfenster abschließbar.
- Einbau neuer Türen im Innenbereich
- Neue Bodenbeläge in allen Wohnräumen
- Zusätzliche Isolierung des Dachgeschosses und Erneuerung der Schornsteinverkleidung
- Ein zusätzlicher Ausbau des Dachgeschosses ist möglich
- Einbau modernster Ölbrennwertheizungsanlage (Vaillant) 160Liter Warmwasserspeicher inkl. neuer Heizkörper in der ersten Etage

Ausstattung

Über die unter Sanierung beschriebenen Anpassungen hinaus, wurden weitere Maßnahmen ergriffen und folgende Systeme eingebaut.

- Eine neue Dusche im Kellerbereich
 - Ein neues GIRA E2 Schaltersystem
 - Neue elektronische Jalousie-Steuerungen im Erdgeschoss
 - Eine neue moderne Einbauküche (inkl. hochwertiger Elektrogeräte: Geschirrspüler, Herd und Kühl-Gefrierkombination)
- Alle Fensterbänke mit 3cm starken Granitplatten
- Neue Keramik und Armaturen in Gäste WC und Badezimmer
 - neuer Stellplatz mit Wallbox vor Hauseingang

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

- Alle Räume wurden neu tapeziert (teils mit Glasfasertapete) und mit qualitativ hochwertiger Latex-Farbe gestrichen,
- Am Haus liegt ein schöner, gepflegter Garten mit Granit plattierter Außen-Kellertreppe.
- Eine großzügige Terrasse mit Markise und komplett erneuerter Außenbeleuchtung inkl. Bewegungsmelder

Die Terrasse ist ebenfalls mit Granitplatten ausgelegt

-Im OG wurden zweistufige Plissees eingebaut (Sichtschutz/Verdunkelung)

-Das Haus verfügt vorn und hinten über Strom- und Wasseranschluss

-Das Dach ist gepflegt und wurde regelmäßig gewartet

-Zum Haus gehört eine Garage

-In fußläufiger Entfernung befindet sich das BVB Trainingsgelände

- Wichtiger Hinweis! Der Energieausweis basiert auf Daten vor der Sanierung, Daten für eine Neuberechnung liegen nicht in ausreichendem Maße vor!

Lage

Das Haus liegt in einer familienfreundlichen Gegend, in einer Anliegerstraße eines ruhigen Wohngebietes mit gutem Anschluss an den ÖPNV.

Hervorragende Verkehrsanbindung über Ow3a, B236 an die A1 und A2

In der Nähe befinden sich:

-Kindergarten, Grundschulen und weiterführende Schulen

-Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen und ein Krankenhaus

-gute Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Bäcker

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



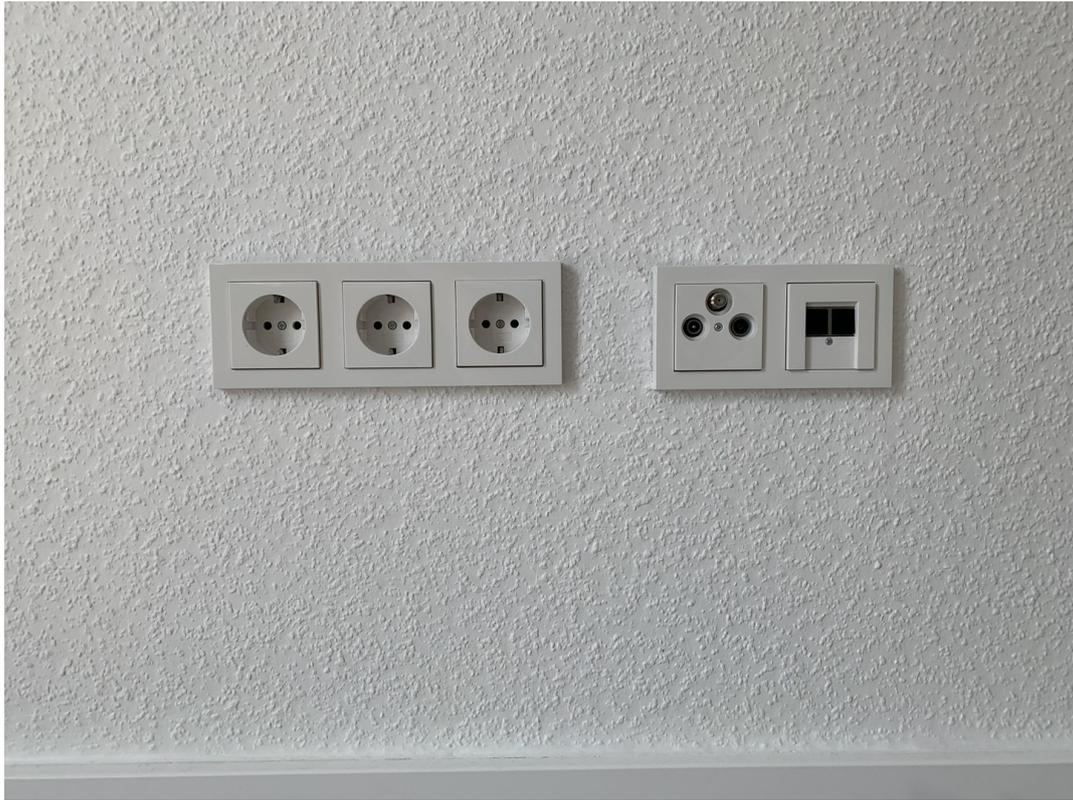
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



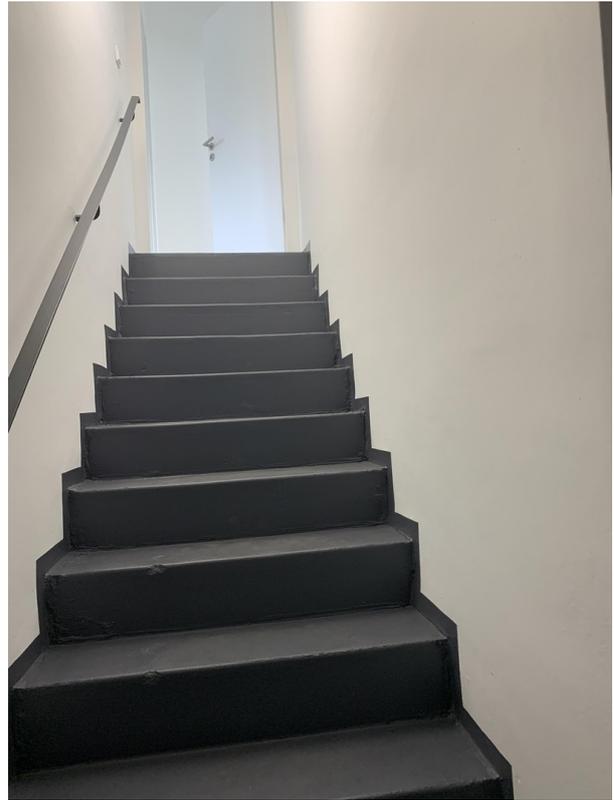
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



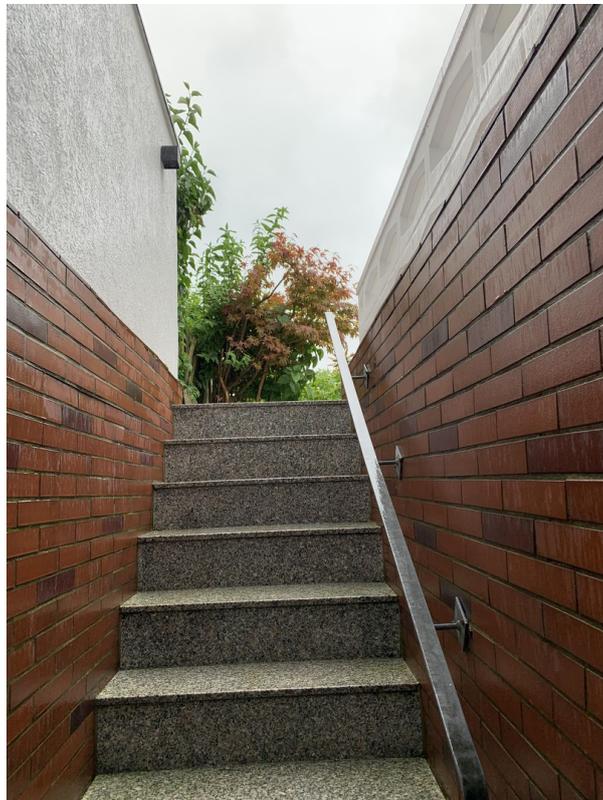
Exposé - Galerie



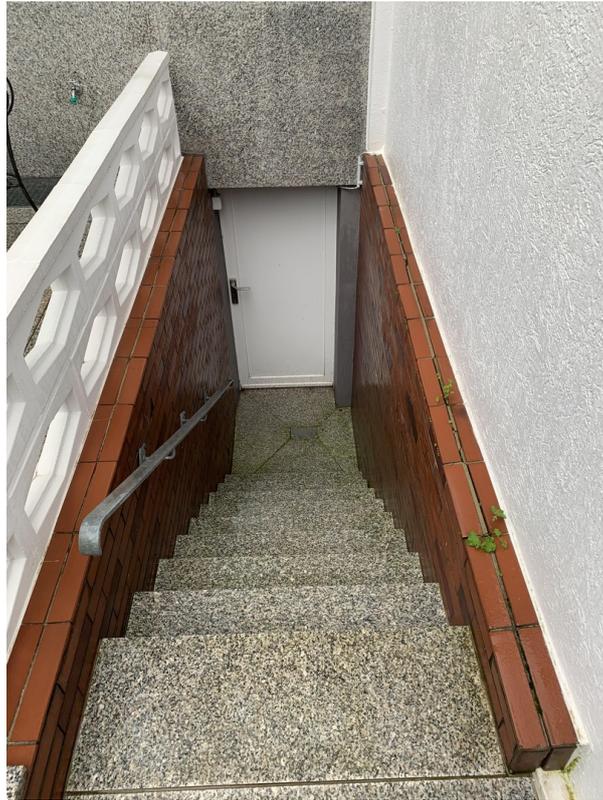
Exposé - Galerie



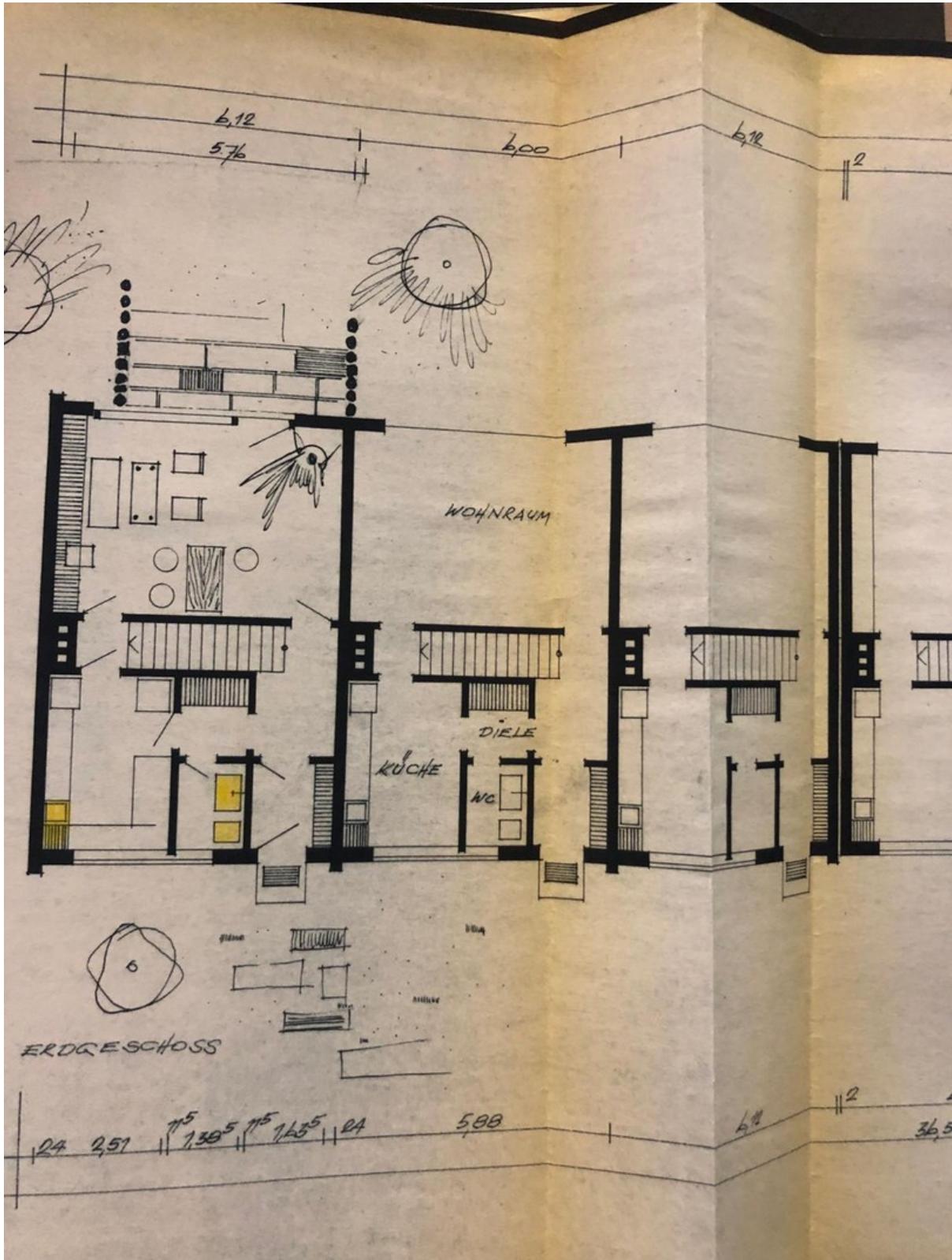
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



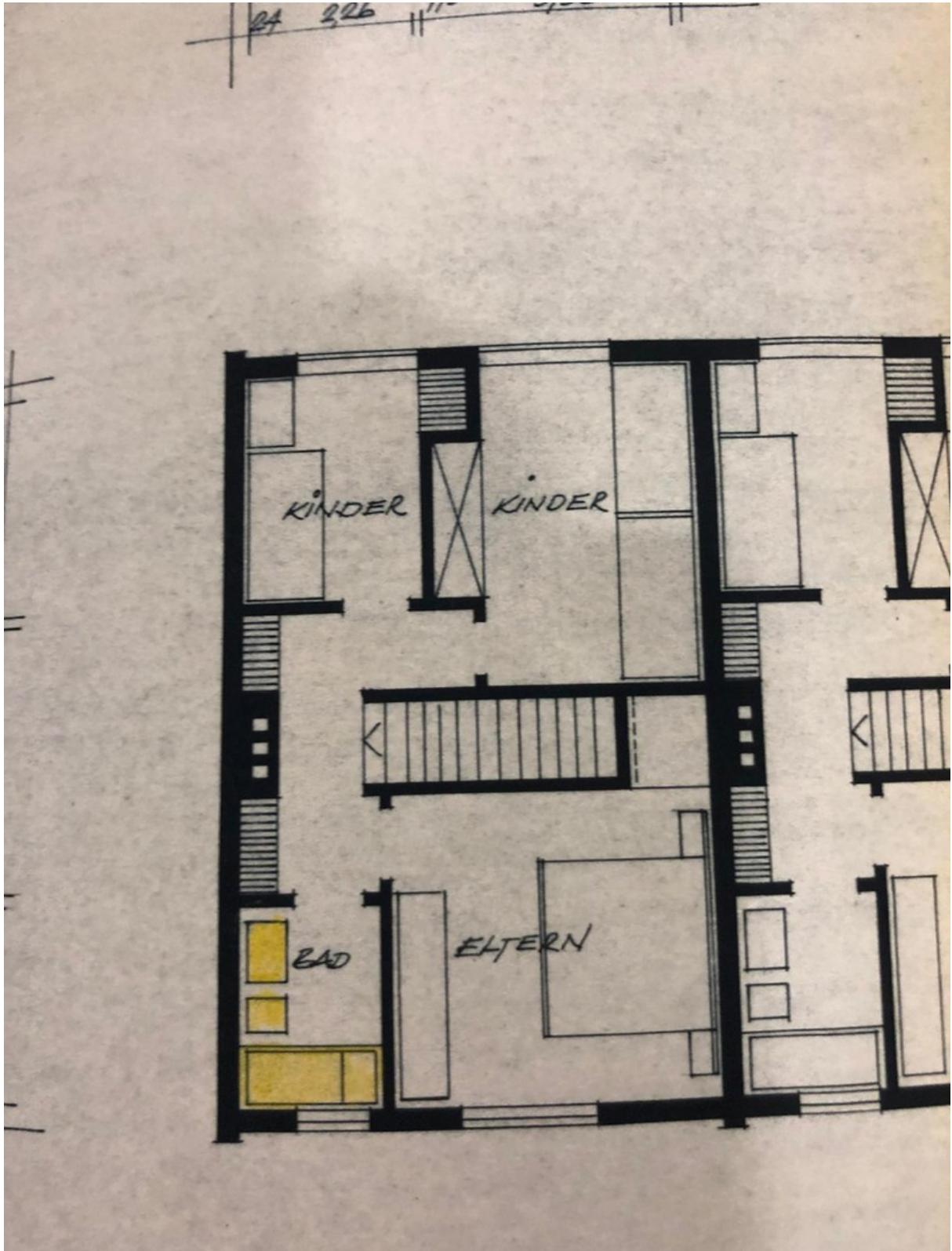
Exposé - Grundrisse



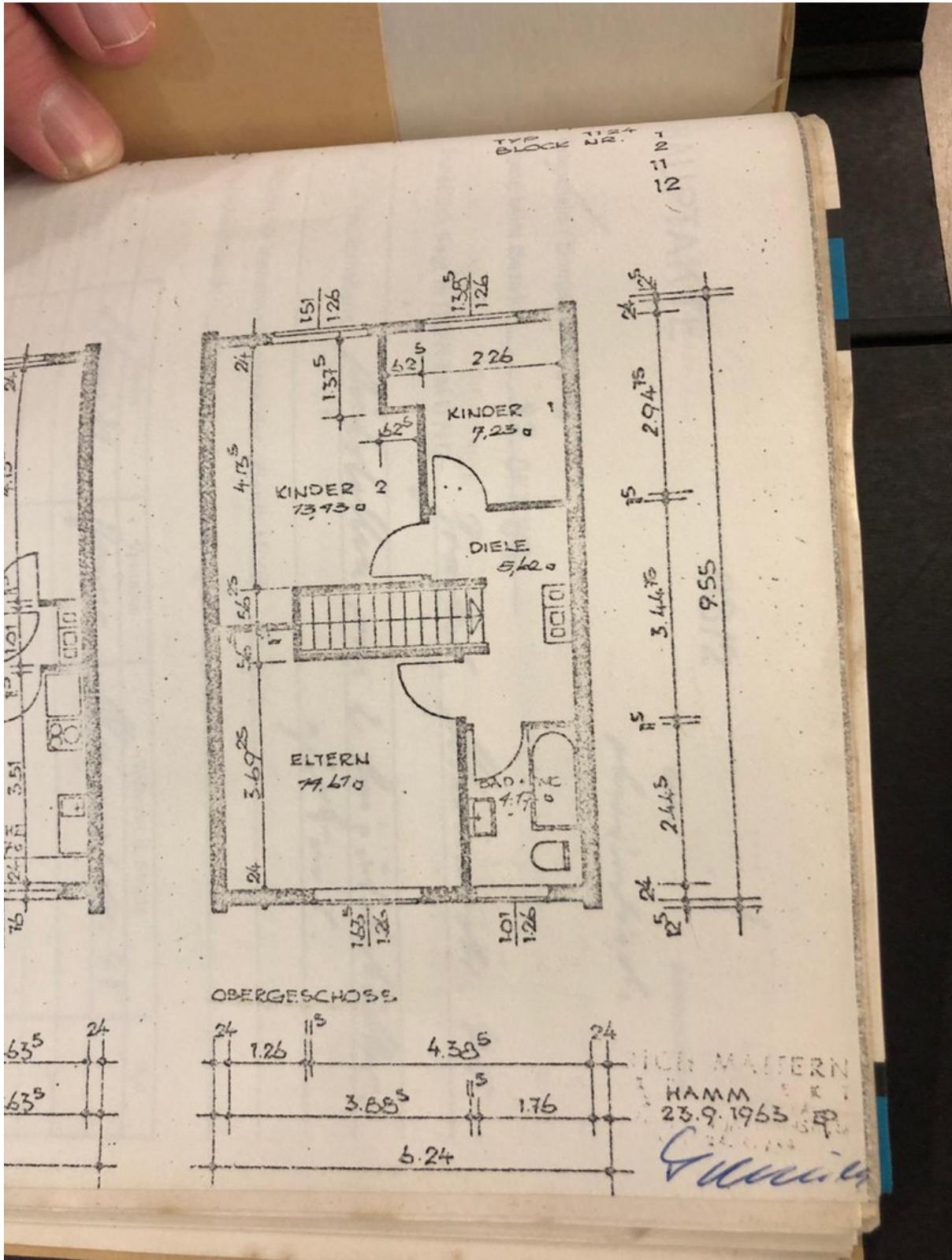
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

