

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Dortmund

**3-Generationenhaus DO-Süd Gelegenheit für  
Handwerker. Auch zur Vermietung geeignet. Ohne  
Provision**



Objekt-Nr. **OM-306125**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **599.000 €**

44265 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	930,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	320,00 m <sup>2</sup>	Garagen	4
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein 2-3 Familienhaus in einer ruhigen Sackgasse in Dortmund Wellinghofen / Wichlinghofen mit ca. 320 qm Wohnfläche auf 930 qm Grundstück

Die Daten:

BJ 1966, 930 qm Kaufgrundstück, 2 identische, abgeschlossene Wohnungen je ca. 118 qm, je 3,5 Zimmer Bad + Gäste WC plus abgeschlossenes, teilausgebautes Dachgeschoss ca. 80 qm.

Voll unterkellert, Garagen für 4 PKW + 2 Stellplätze.

Ölheizung, großer Pool.

Die Lage:

Eine ruhige Sackgasse in Dortmund - Wellinghofen / Wichlinghofen.

Wellinghofen ist ein gefragter Vorort im Süden Dortmunds, ca. 5 KM vom Stadtzentrum entfernt mit hervorragender Anbindung zur B1, A45 und A1.

Bus und Bahnverbindungen sind gut vorhanden.

Kindergärten, Schulen, Kirchen, Freibad, Sportplatz, Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte sind ebenfalls wie Restaurants und Arztpraxen vor Ort.

Das schöne, aber in die Jahre gekommene Haus hat 2 großzügige, knapp 120 qm große, abgeschlossene Wohnungen mit identischem Grundriss und ein teilausgebautes, ebenfalls abgeschlossenes Dachgeschoss (ca. 80 qm).

Die Erdgeschosswohnung mit großer Terrasse und Garten/Pool, die Wohnung im OG mit großem Balkon sind beide nach Süden ausgerichtet.

Bei diesen beiden Wohnungen ist der Wohn-Essbereich außergewöhnliche 65 qm groß.

Das Haus ist voll unterkellert, eine große Garage für 4 Autos und eine große Auffahrt davor bieten genügend Stellplätze.

Auf dem ca. 930 qm großen Grundstück befindet sich ein dichtbewachsener, fast uneinsichtiger Garten in Südausrichtung mit einem großen Pool.

Das Haus hat eine solide Bausubstanz, aber der Pool ist ebenso wie Dach, Fenster, Leitungen, Bäder und Heizung aufgrund des Alters renovierungsbedürftig.

Für einen Handwerker, der viel in Eigenarbeit leisten kann, ist das Objekt eine super Gelegenheit.

Da alle Wohnungen einzeln über ein großes Treppenhaus zu erreichen sind, ist es nicht nur ideal als 3 Generationenhaus (dafür wurde es auch gebaut), sondern auch zur Teil- oder Komplettvermietung geeignet.

Nach Renovierung/Sanierung sind bei Selbstnutzung der EG-Wohnung und Vermietung von 2 Einheiten 25000 € bzw. bei Vollvermietung 45000 € Mieteinnahmen p.a. realistisch.

Das Haus wird direkt vom Eigentümer angeboten.

Ohne Maklerprovision!

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC

# Lage

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	288,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Aussen

# Exposé - Galerie



Hausflur



EG

# Exposé - Galerie



EG

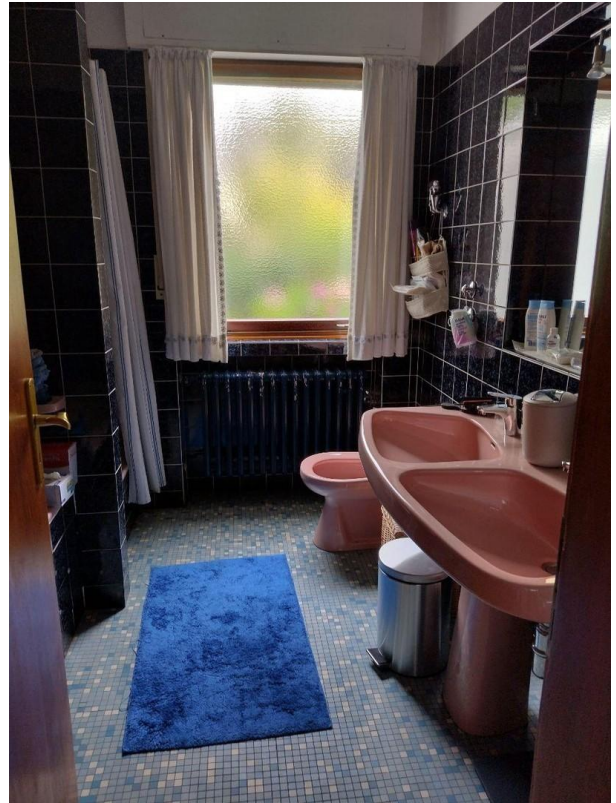


EG

# Exposé - Galerie



EG



EG



EG



# Exposé - Galerie



OG



OG

# Exposé - Galerie



OG



OG

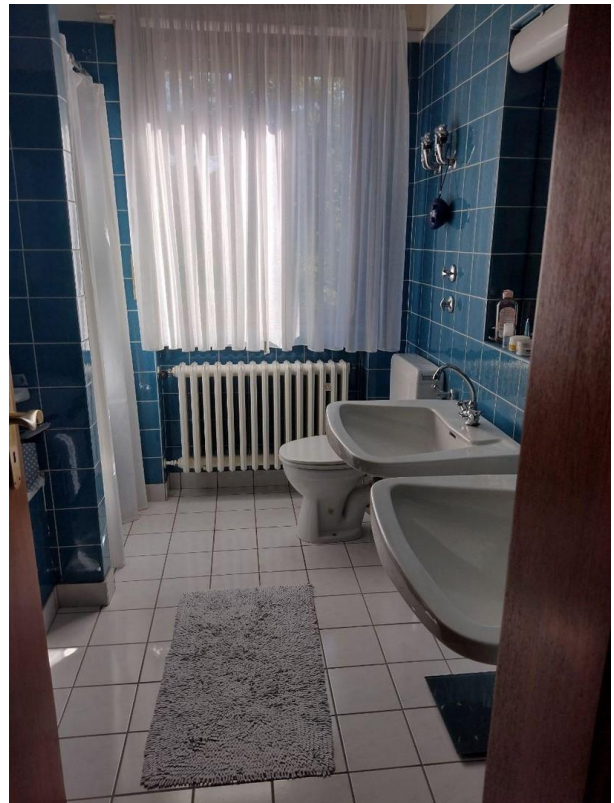
# Exposé - Galerie



Balkon



OG



OG

# Exposé - Galerie



DG

# Exposé - Grundrisse

