

Exposé

Doppelhaushälfte in Dortmund-Husen

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in Dortmund-Husen



Objekt-Nr. **OM-327074**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Regina Rydzek

44319 Dortmund-Husen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	212,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	135,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	62,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte und großzügige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Dortmund-Husen. Diese 1996 erbaute Immobilie bietet 135 m² Wohnfläche sowie 62 m² Nutzfläche und ist ideal für Familien, die ein gemütliches Zuhause mit viel Raum und praktischen Extras suchen.

Objektdetails:

- Grundstück: 212 m²
- Wohnfläche: 135 m²
- Großer Keller: Die Immobilie ist voll unterkellert, mit Waschküche und einem sehr großen Kellerraum, ideal als Hobby- oder Stauraum.
- Offenes Wohnkonzept: Großzügiges Wohnzimmer mit integriertem Küchenbereich, getrennt durch eine Theke – perfekt für geselliges Beisammensein und modernes Wohnen
- Ein pflegeleichter, vollständig eingewachsener Garten mit Südausrichtung bietet viele Sonnenstunden
- Vollverglaste Terrasse und separate Außensitzplatz mit Sonne am Abend
- 2 Pkw-Parkmöglichkeiten direkt am Haus: ein Stellplatz mit Carport und Fahrrad-/Geräteraum sowie ein zusätzlicher Stellplatz
- Heizung: Moderne Gasbrennwertheizung (2019)
- Energieausweis: Liegt zur Besichtigung vor (Energieeffizienzklasse C)
- Große Dachfläche nach Süden, perfekt geeignet für eine energetische Aufrüstung des Objekts mit Photovoltaik

Ausstattung

Highlights der Immobilie:

- Verglaster Sommergarten: Eine lichtdurchflutete 15 m² große Terrasse, die das ganze Jahr über genutzt werden kann
- Gemütlicher Specksteinofen im Wohnzimmer für behagliche Wärme an kalten Tagen
- Sauna im ausgebauten Dachgeschoss für Ihre private Entspannungsoase

Weiter Ausstattungsmerkmale

- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche; zwei Waschbecken sorgen für weniger Stress im Bad
- Die Fußböden sind zweckgerecht ausgeführt:
 - im EG: Fliesen und Laminat
 - in der 1. Etage: Korkparkett, Bad gefliest
 - im Dachstudio: Teppich

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Immobilie ist kurzfristig verfügbar nach Absprache.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Energieausweise, Grundrisse und Flächenberechnungen können bei der Besichtigung eingesehen werden.

Interessenten können idealerweise bereits einen Eigenkapitalnachweis bzw. eine Finanzierungszusage vorzeigen.

Lage

Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Spielstraße in Dortmund-Husen in absolut ruhiger Lage. In der Nähe befinden sich Supermärkte und zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und mehrere Kindergärten.

Attraktive Naherholungsgebiete wie die „Alte Körne“ und das "Wicker Heck" erreichen Sie mit wenigen Schritten. Jogger kommen hier voll auf ihre Kosten, Hundefreunde können hier bequem ihre Runde drehen.

Verkehrstechnisch ist der Stadtteil Husen ideal am nord-östlichen Stadtrand von Dortmund gelegen. Der Bahnhof Dortmund-Kurl ist nur 10-15 Gehminuten entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit der Regionalbahn erreichen Sie den Hauptbahnhof und die Dortmunder Innenstadt in weniger als 10 Minuten. Mit dem Pkw sind Sie schnell auf einer der umliegenden Autobahnen (A1/A2/A44).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Vollverglaste Terrasse



Fahrrad/Geräteraum

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick von der Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

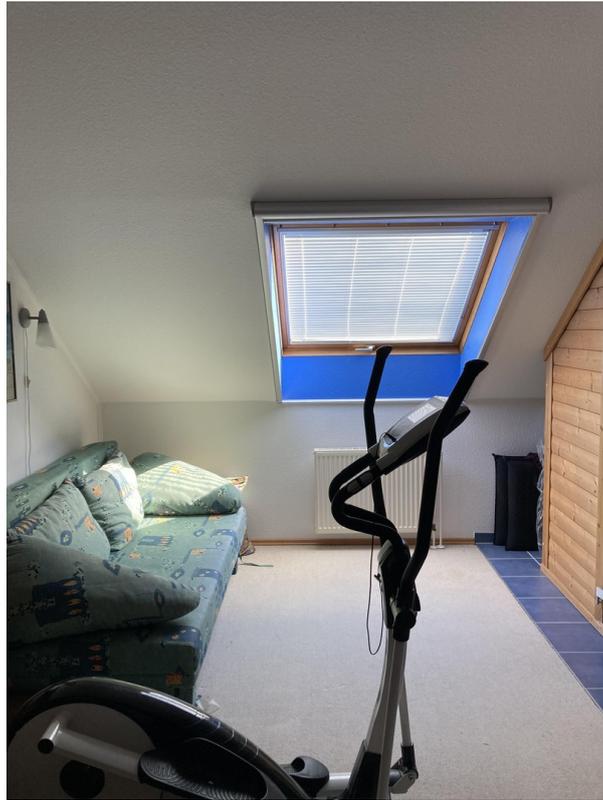


Kinder-/Gästezimmer



Bad

Exposé - Galerie



Dachstudio mit Sauna



Sauna

Exposé - Galerie



Finnischer Specksteinofen



Waschküche im Keller