

Exposé

Doppelhaushälfte in Dortmund

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit großem Garten in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-327456**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **579.000 €**

44227 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	784,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	174,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das ökologisch und liebevoll gestaltete Haus (Altbau 1950er, Anbau 1980er) ist in einem sehr gepflegten und hochwertig ausgebauten Zustand. Es wurde Mitte der 1980er Jahre umfassend saniert und erweitert und kann sowohl als geräumiges Einfamilienhaus wie auch z.B. als Mehrgenerationenhaus mit separater Einliegerwohnung ohne große bauliche Veränderung genutzt werden. Die dafür erforderliche technische Infrastruktur ist vorhanden.

Der idyllische Garten mit Teich, Nebengebäude und Unterstand ist einladend gestaltet und nicht einsehbar durch die ihn umgebende hohe Eibenhecke.

Eine Doppel-Garage mit vorgebautem Doppel-Carport und mehreren Stellplätzen schafft beste Voraussetzungen für die mobile Familie.

Außer dem Carport ist das Haus sanierungsseitig auf einem guten Stand und unmittelbar bezugsfertig.

Ausstattung

Das in Massivbauweise gebaute Haus mit 7 Zimmern bzw. mit 8 Zimmern bei Nutzung als Einfamilienhaus ist teilweise unterkellert; 1985 wurde es um einen Anbau erweitert und grundständig saniert; das Dach ist hauptsächlich mit Korksteinplatten, ansonsten mit Glaswolle und Styropor wärmegeklämt; die Fassade des Anbaus ist zusätzlich mit einer 4-cm starken Styroporschicht verkleidet und der Boden mit Korkgranulat isoliert; die Abdichtung des Kellers ist baujahrtypisch. Die Traufflächen sind mit Naturmoselschiefer mit Bogenschnitt verkleidet. Die Sprossenfenster aus Sipo mit Isolierglas haben teilweise elektrische Rollläden, ansonsten Fensterklappäden aus Meranti.

Bei den Fußböden überwiegen Parkett und Landhausdielen; die zum Eß- und Wohnzimmer hin offene Wohnküche mit moderner Einbauküche öffnet den Blick in den vorderen und den hinteren Garten; der große Wohnraum mit hoher Balkendecke und modernem Kaminofen schafft Gemütlichkeit und ein modernes Ambiente; von dort führt eine beeindruckende Holzwendeltreppe aus Merbau in das helle Arbeitszimmer im ersten OG mit Holzbalkendecke bis zum First und Fernblick.

Die beiden großzügigen Terrassen in S/O- und N/W-Ausrichtung, die vom Wohnzimmer bzw. der Küche aus direkt zu erreichen sind, bieten Sonne vom Morgen bis zum Abend.

Renovierungs- und Sanierungsarbeiten wurden regelmäßig durchgeführt. Zuletzt wurden 2024 Dachfenster erneuert und die Abwassersituation durch die Trennung von Schmutz- und Regenwasser sowie den Einbau einer elektronischen Rückstauklappe grundlegend optimiert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Mit einem persönlichen Motivationsschreiben und Angaben zur möglichen Finanzierung erhöhen Sie Ihre Chancen auf einen Besichtigungstermin.

Lage

Das Haus befindet sich in einer kleinen und ruhigen Seitenstrasse in Dormund-Eichlinghofen. In der gewachsenen Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die Infrastruktur für das tägliche Leben ist besser kaum zu haben: mehrere Kindergärten, die Grundschule, Ärzte, Supermärkte, Bäckerei, Post, Restaurants, Sportplatz und vieles andere mehr sind nur 100 bis 500 Meter entfernt. Der Weg ins Grüne ist ebenso kurz wie der zur ÖPNV-Anbindung an die Stadt und die Region. Auch Autobahnauffahrten auf die A 40, 45 und 448 sind schnell zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Vorderansicht im Frühjahr



Ansicht vom Garten im Sommer

Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten im Winter



Blick durch den Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



offenes Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Zimmer unten mit Bad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Bad oben



Erker oben

Exposé - Galerie



ein großes Zimmer oben



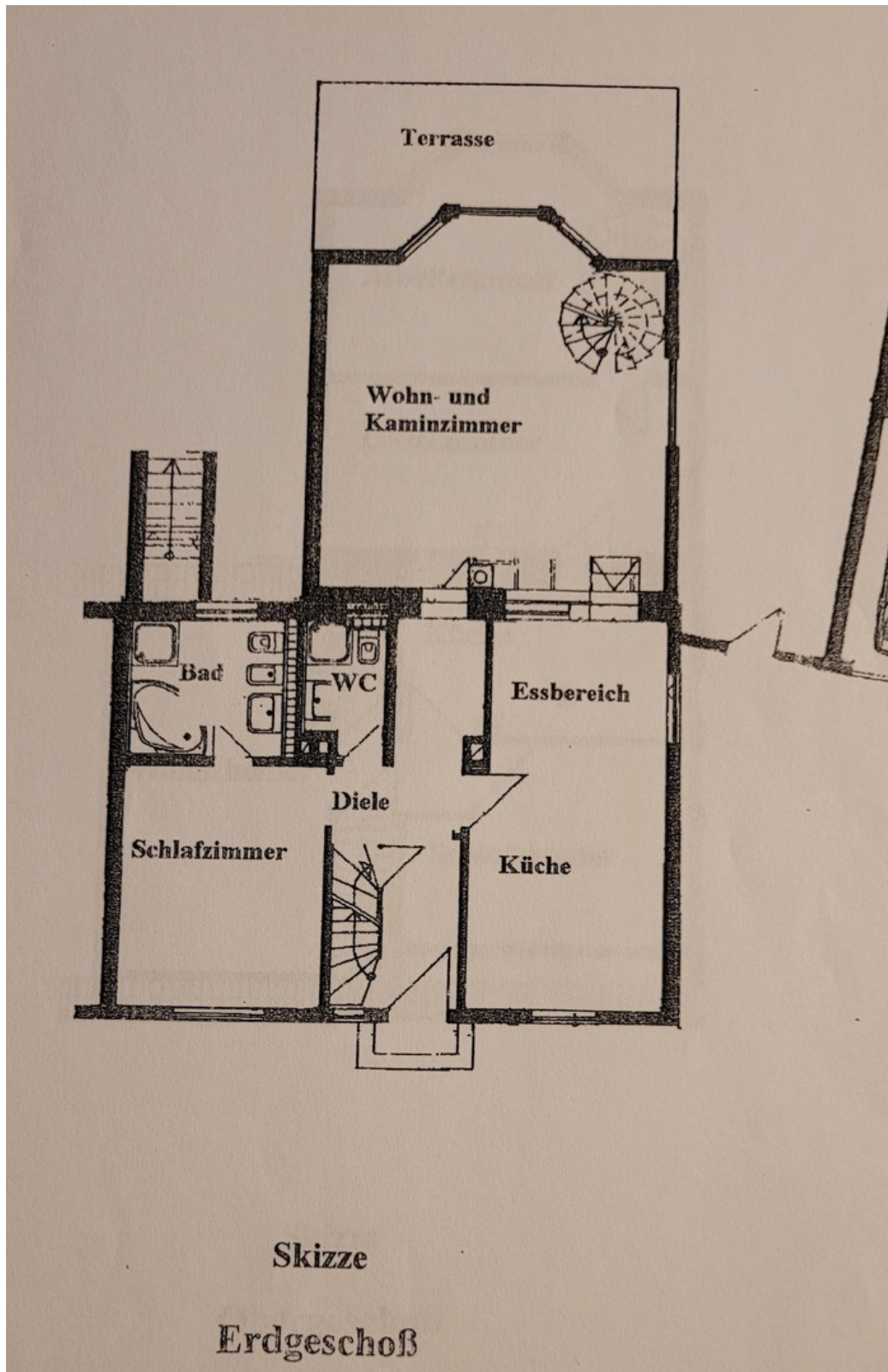
anderes großes Zimmer oben

Exposé - Galerie

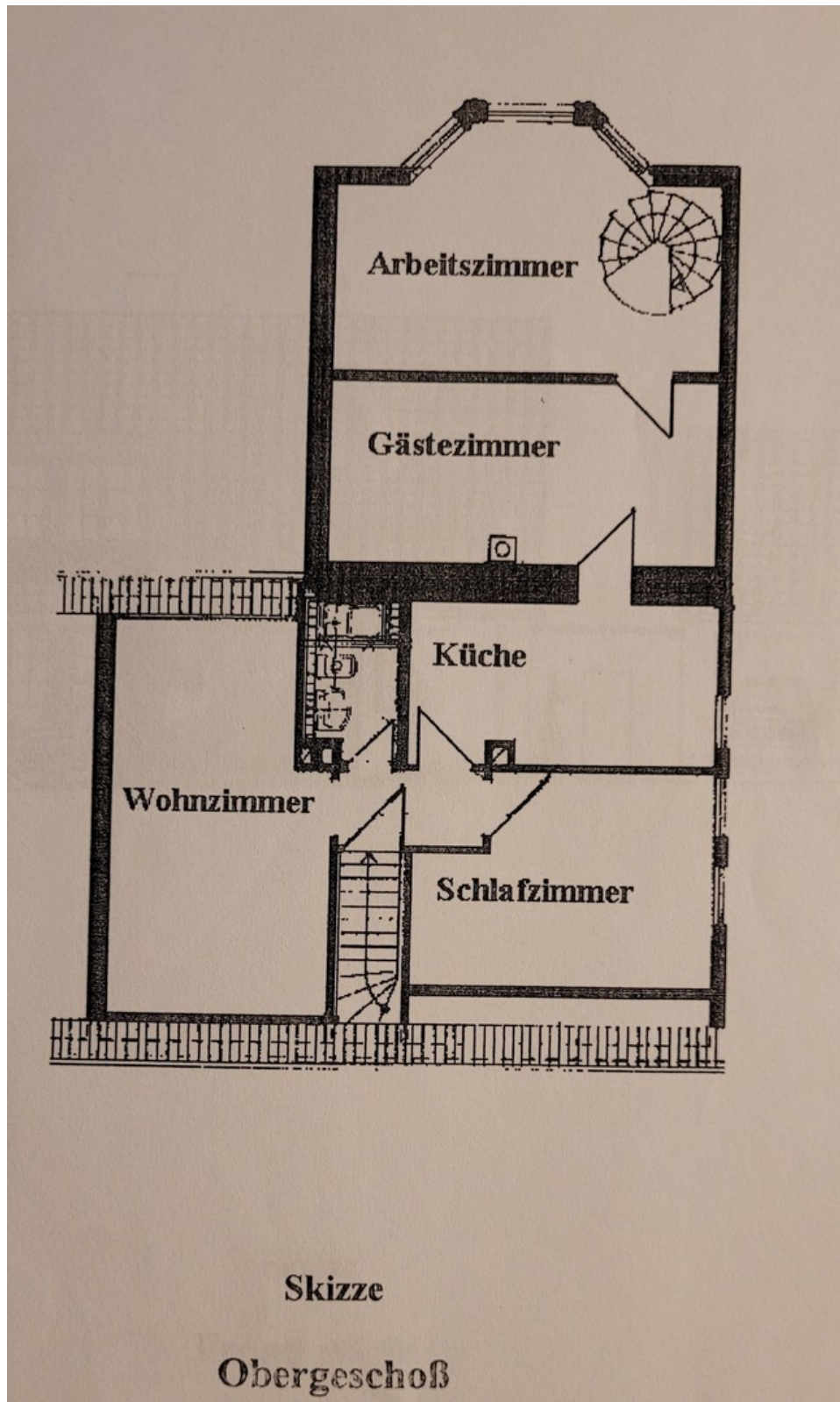


Gas-Brennwerttherme im Keller

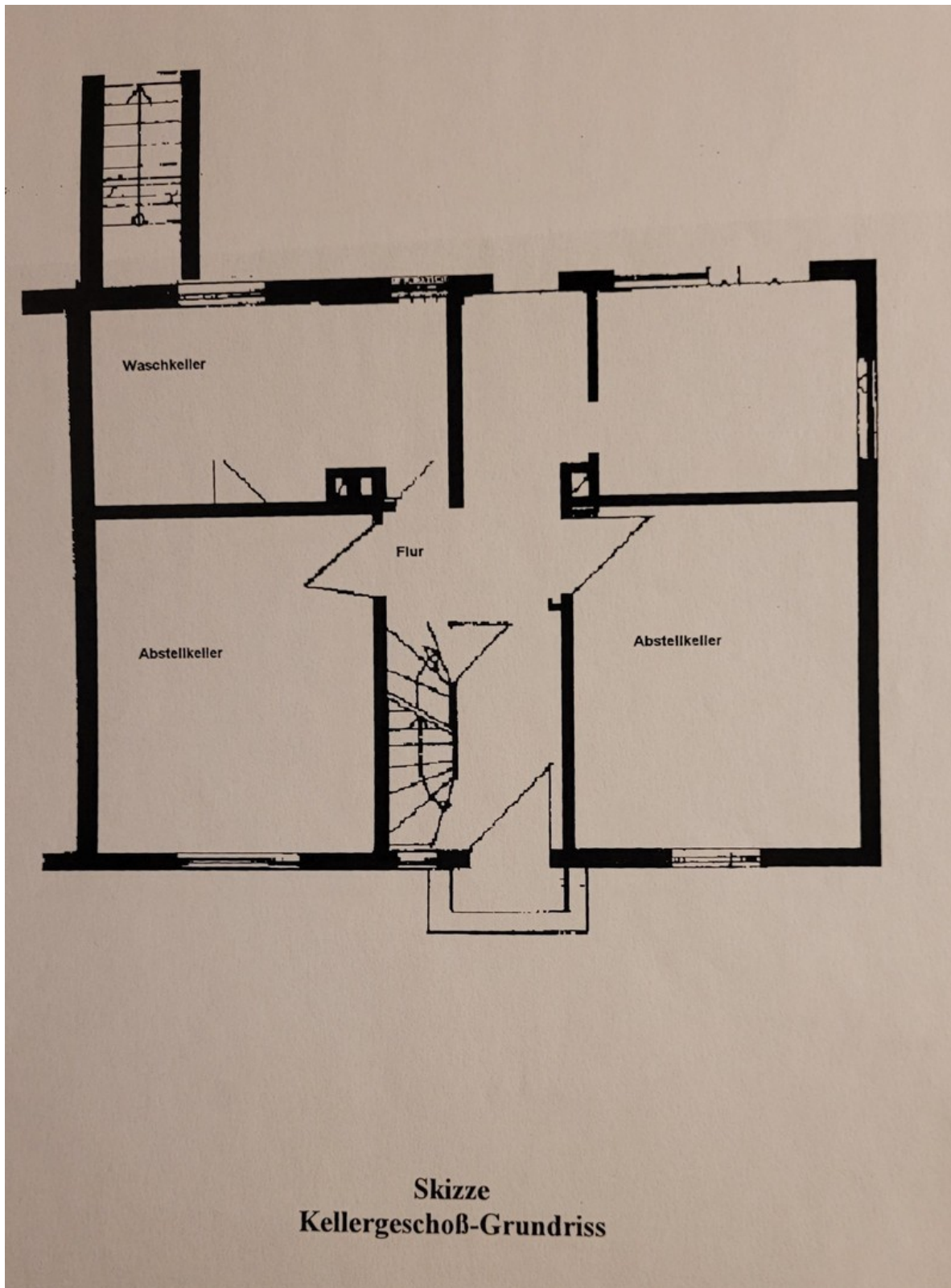
Exposé - Grundrisse



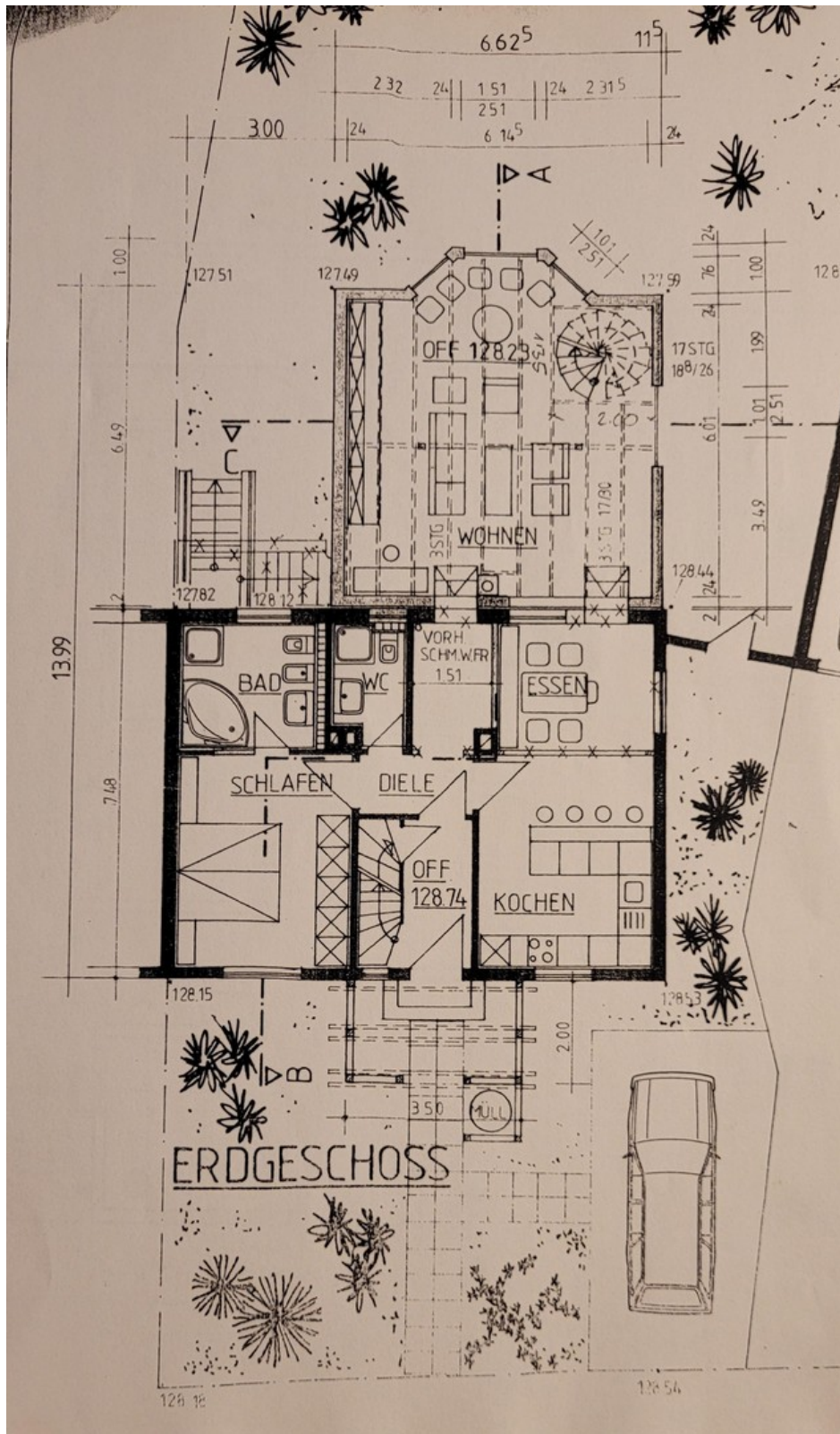
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

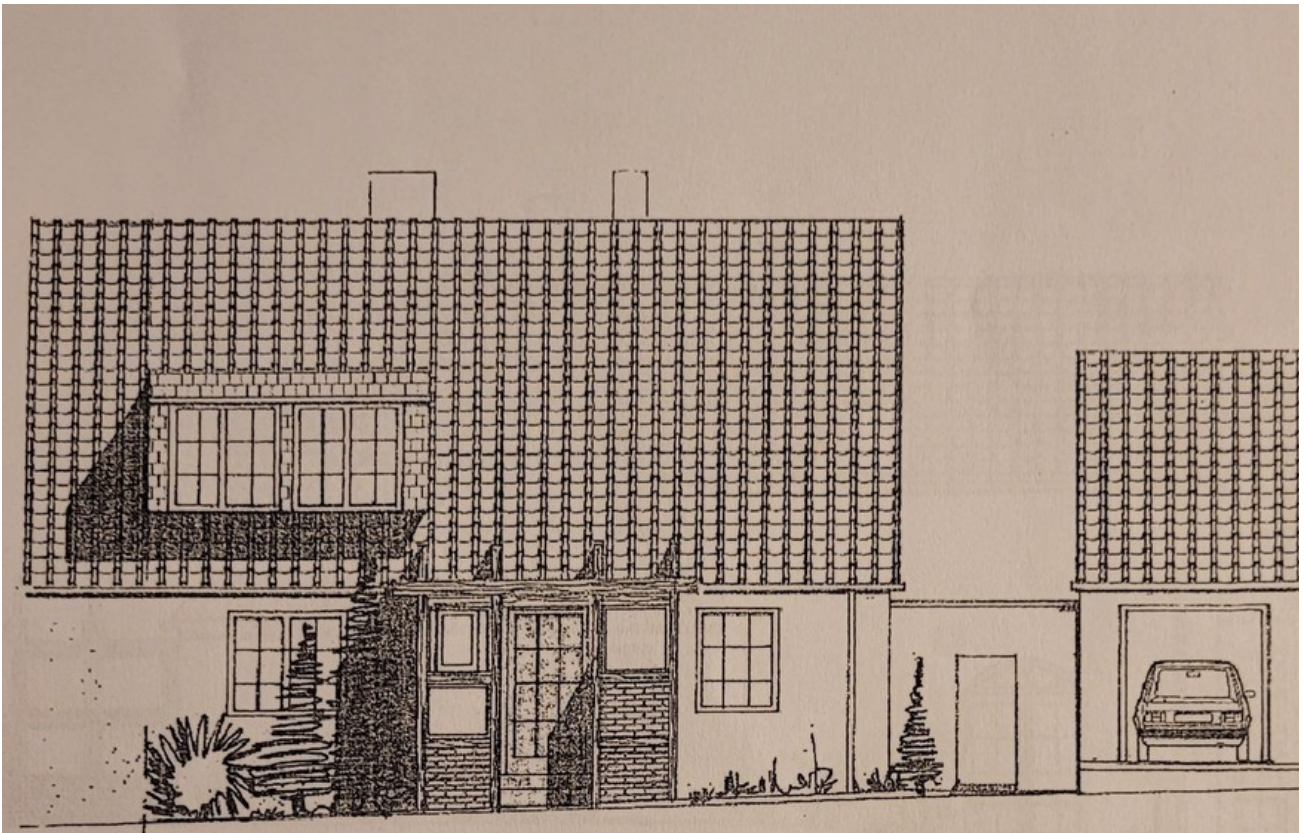


Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

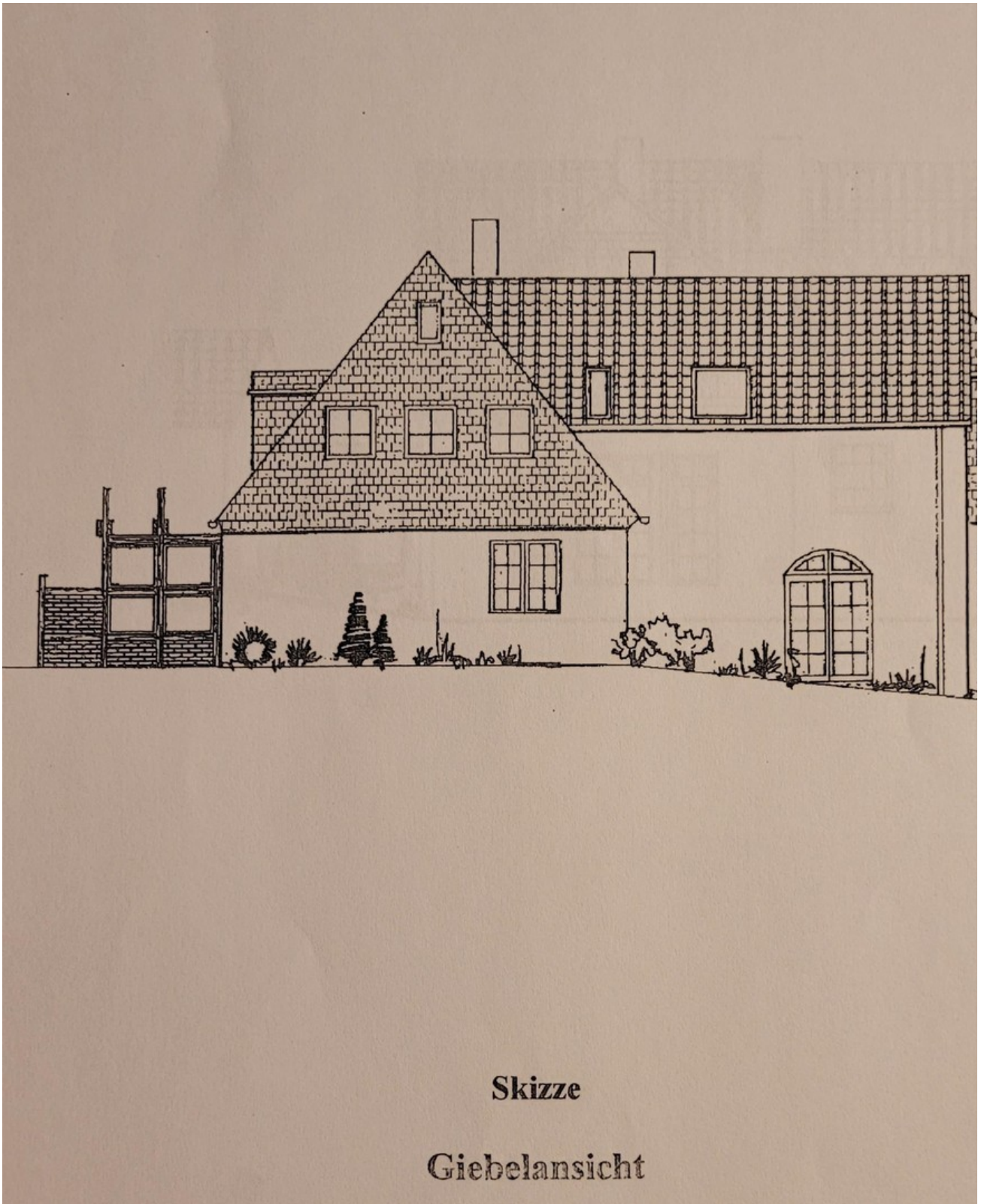
Exposé - Grundrisse



Skizze

Frontansicht

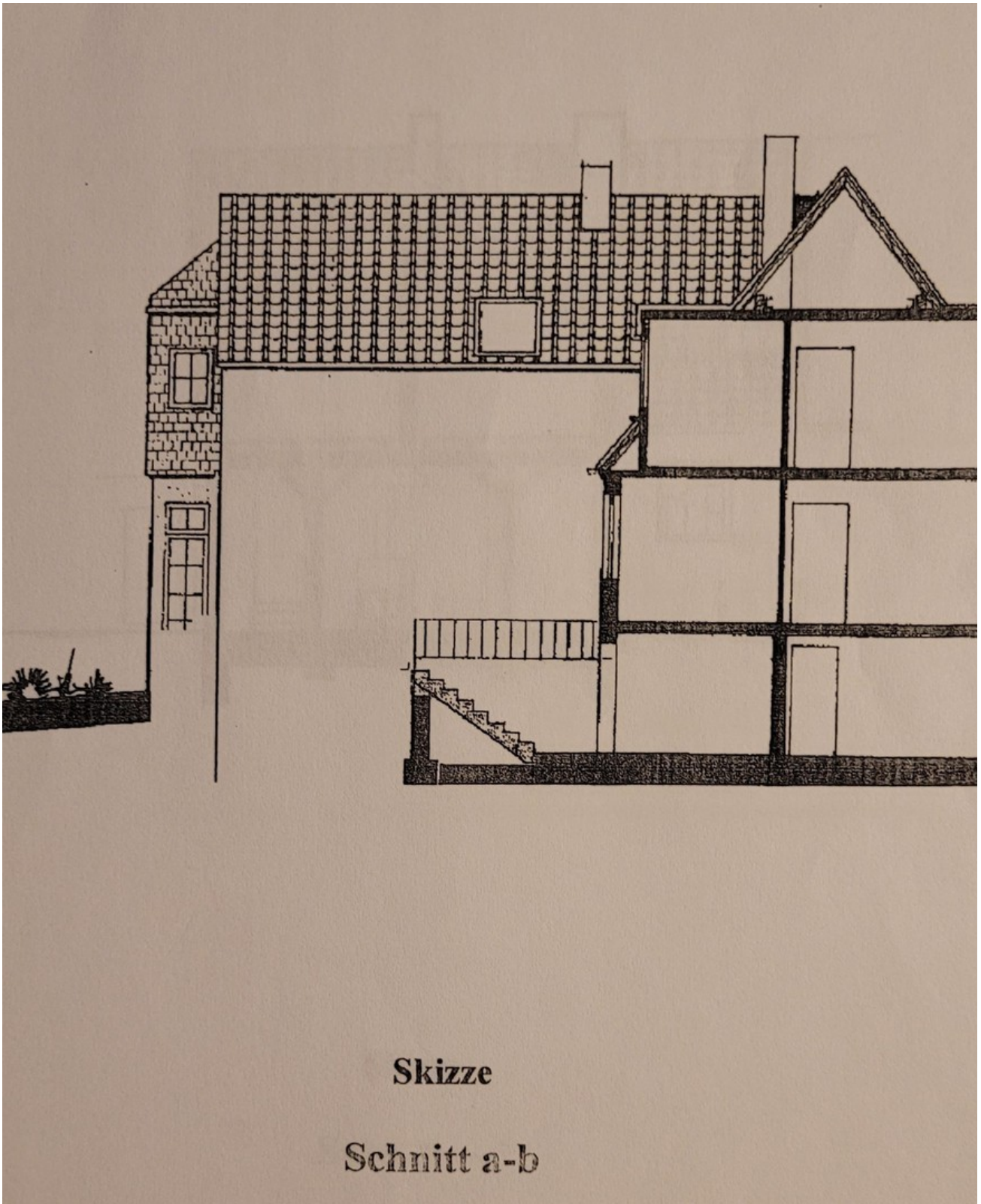
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Skizze

Schnitt a-b

Exposé - Grundrisse

