Dortmund – Eichlinghofen

Moderne, großzügige Doppelhaushälfte für Mehrgenerationen-Wohnen

Número de propiedad: 25034013

PRECIO DE COMPRA: 650.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 170 m^2 • **HABITACIONES:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 993 m^2

Número de propiedad: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

De un vistazo

Número de propiedad	25034013
Superficie habitable	ca. 170 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1921
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	650.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 50 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	28.05.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	171.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1921

Número de propiedad: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

La propiedad

Número de propiedad: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

La propiedad

Número de propiedad: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

La propiedad

Número de propiedad: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

La propiedad

Número de propiedad: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

La propiedad

Número de propiedad: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

La propiedad

Número de propiedad: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine beeindruckende Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 170 m² auf einem großzügigen Grundstück von etwa 995 m². Dieses gepflegte Haus aus dem Jahr 1921 wurde 1983 mit einem Anbau mehr als verdoppelt. 2014 bis 2024 wurde das Objekt umfassend saniert und bietet moderne Annehmlichkeiten in einem zeitgemäßen Wohnambiente. Durch seinen durchdachten Grundriss kann dieses Haus von 1-3 Generationen bzw. Parteien bewohnt werden. Das Objekt erstreckt sich über drei Ebenen und umfasst insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer. In jeder Etage befindet sich jeweils Küche, zwei davon mit modernen Einbauküchen ausgestattet und 1 Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertigen Modernisierungen verleihen der Immobilie eine ansprechende Wohnatmosphäre. Ein Lan-System im gesamten Haus ermöglicht die bequeme Sprachsteuerung verschiedenster Funktionen. Im Erdgeschoss befindet sich eine gut ausgestattete Küche mit hochwertigen E-Geräten, die nahtlos in das offene und geräumige Esszimmer übergeht. Von hier führt eine offene Treppe in das Untergeschoss. Darüber hinaus bietet das Erdgeschoss ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein modern gestaltetes Duschbad. Die Ausstattung mit modernen Fliesen und Laminatböden unterstreicht den gepflegten Zustand des Hauses. Das Obergeschoss verfügt über eine weitere Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Arbeitszimmer. Auch hier findet sich ein modernes Duschbad, das den Komfortansprüchen gerecht wird. Die Sanierung im Jahr 2022 sorgt für eine moderne und ansprechende Wohnsituation. Das Obergeschoss ist derzeit nicht bewohnt, kann als autarke Wohnung genutzt werden. Im Untergeschoss befindet sich eine fast eigenständigen Gartenwohnung. Diese umfasst eine Küche mit hochwertiger Einbauküche und E-Geräten, ein Bad und ein durch Kellerräume erreichbares Gästezimmer, ergänzt durch einen Vorratsraum und eine Waschküche. Die Erneuerung der Fenster im Jahr 2017 sorgt für eine gute Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima. Ein Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten, der mit einem Teich angelegt ist und viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Die überdachte Terrasse bietet zudem einen hervorragenden, unverbaubaren Blick ins Grüne und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Für Fahrzeuge sind zwei Außenstellplätze vorhanden, und die große Garage, die 2024 umfassend saniert wurde, bietet zusätzlichen Stauraum. Die Modernisierungen aus den Jahren 1983 und 2014 sowie die fortlaufende Pflege und Aktualisierung der Immobilie garantieren eine hohe Wohnqualität. Diese Doppelhaushälfte bietet viel Potenzial für individuelle Wohnvorstellungen und ist bereit, neue Eigentümer willkommen zu heißen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

Todo sobre la ubicación

In verkehrsgünstiger Lage von Eichlinghofen gelegen, ist diese Doppelhaushälfte sowohl für Pendler als auch für Familien ideal. Die Nähe zur A45, über die auch die A40 / B1 sowie die A448 verspricht optimale Verbindungen in umliegende Städte wie Witten, Bochum, Recklinghausen und Hagen sowie in die Dortmunder Innenstadt. In wenigen Minuten ist die Technische Universität Dortmund erreicht, mehrere Kitas und die Eichlinghofer Grundschule sind in fußläufiger Entfernung. Die Dinge des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in der Nachbarschaft erhältlich.

Número de propiedad: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 171.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921. Die Energieeffizienzklasse ist F. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25034013 - 44227 Dortmund – Eichlinghofen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Deniz Secer

Feldbank 1 Dortmund
E-Mail: dortmund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com