

EXPOSÉ

Willkommen Zuhause - gepflegtes Reihenmittelhaus mit Garten und Kamin in Lütgendortmund



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus
Adresse: 44388 Dortmund
Baujahr: 1920
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 105 m²
Grundstücksfläche (ca.): 267 m²
Terrasse: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: GAS

Kaufpreis
€ 329.000,-

Bettina Hartmann Immobilien

Holz kampstr. 57 ° 58453 Witten ° Tel.: 02302 / 9333366

Fax: 02302 / 9333369 ° info@bettina-hartmann-immobilien.de ° www.bettina-hartmann-immobilien.de

> Reihenmittelhaus
> Dortmund
> 4 Zimmer

> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5484



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	44388 Dortmund
Baujahr	1920
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	105 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	267 m ²
Kaufpreis	329.000,- €
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	276,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-01-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1920
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Ein Haus zum Ankommen und Wohlfühlen

Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1920 verbindet den Charakter eines gewachsenen Hauses mit dem Komfort moderner Wohnqualität. In einer ruhigen Wohnstraße von Dortmund-Lütgendortmund erwartet Sie ein Zuhause, das Wärme, Geborgenheit und Lebensqualität ausstrahlt.

Das Haus wurde 2004 umfassend kernsaniert und seitdem stets gepflegt und instand gehalten. Es präsentiert sich heute in einem sehr ordentlichen und bezugsfertigen Zustand, sodass Sie ohne großen Renovierungsaufwand direkt einziehen können.

Auf rund 105 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, bietet das Haus eine durchdachte Raumaufteilung und ausreichend Platz für Paare oder Familien.

Der Mittelpunkt des Hauses: das Wohnzimmer mit Kamin

Das Wohnzimmer bildet das Herz des Hauses. Der Kamin sorgt besonders in der kälteren Jahreszeit für eine gemütliche Atmosphäre und macht diesen Raum zu einem Ort, an dem man gerne zusammenkommt - sei es für entspannte Abende, gemeinsame Zeit mit der Familie oder gesellige Stunden mit Freunden.

Angrenzend befindet sich die Küche mit vorhandener Einbauküche, die ausreichend Platz für den Alltag bietet. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt den Wohnkomfort.

Platz für Familie, Arbeiten oder Gäste

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und überzeugt durch eine zeitlose und praktische Gestaltung.

Im Dachgeschoss befindet sich ein gemütliches Schlafzimmer, das sich hervorragend als ruhiger Rückzugsort eignet.

Zusätzlichen Stauraum bieten zwei Kellerräume.

Ausstattung und Modernisierungen

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren regelmäßig gepflegt und modernisiert.

Es befindet sich insgesamt in einem gepflegten und sofort nutzbaren Zustand.

Fazit

Dieses Haus bietet die perfekte Kombination aus:

- charmantem Charakter
- gepflegtem Zustand
- praktischer Raumaufteilung
- gemütlichem Kamin
- ruhiger Wohnlage

Ein ideales Zuhause für alle, die ein ehrliches, solides und sofort bewohnbares Haus suchen.

Ausstattung:

Das Haus überzeugt nicht nur durch Charme, sondern auch durch seine

- > Reihenmittelhaus
- > Dortmund
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5484



solide Substanz:

Kernsanierung: 2004

Dach gedämmt (ca. 20-25 Jahre alt)

Doppelt verglaste Fenster (ca. 16-18 Jahre alt)

Heizungsanlage ca. 18 Jahre alt

Elektrik erneuert ca. 2010-2012

Bad ca. 12 Jahre alt

Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat

Kamin im Wohnzimmer

Lagebeschreibung:

Lage - Ruhig wohnen, gut angebunden

Die Immobilie liegt in Dortmund-Lütgendortmund, einem beliebten und gewachsenen Stadtteil mit angenehmer Nachbarschaft.

oRuhige Wohnstraße

oEinkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in der Nähe

oGute Anbindung an den ÖPNV

oSchnelle Wege in die Dortmunder Innenstadt und ins Ruhrgebiet

Hier verbindet sich entspanntes Wohnen mit guter Erreichbarkeit.

Sonstiges:

Hinweis Energieberatung:

Gem. §48 GEG in Verbindung mit §80, Abs. 4 GEG weisen wir Sie darauf hin, dass jeder Käufer eine kostenfreie Beratung zum Energieausweis mit einem zur Ausstellung Berechtigten führen soll.

Kostenfrei bietet dieses u.a. die Verbraucherzentrale NRW an. Weitere Informationen dazu erhalten Sie unter

<https://www.verbraucherzentrale.nrw/beratungsstellen>.

Hinweis Exposé:

Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig.

Für die Richtigkeit der Daten kann keine Gewähr übernommen werden, da diese von Dritten und/oder dem Eigentümer stammen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Gerne bearbeiten wir Ihre Anfragen und führen Angebote und Besichtigungen kostenlos für Sie durch.

Kosten entstehen Ihnen nur, wenn es durch unsere Nachweis- und/oder Vermittlungsleistung zu einem Kaufvertragsabschluss kommt.

Für die Vermittlung oder den Nachweis eines Objektes berechnen wir bei Kauf dem Käufer die im Exposé ausgewiesene Maklergebühr.

Diese Gebühr ist fällig und zahlbar sofort nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Impressum:

Veröffentlichung durch

Bettina Hartmann Immobilien

Bettina Hartmann, Holzkampstr. 57, 58453 Witten

Telefon: (02302) 9333366, Telefax: (02302) 9333369

Web: www.bettina-hartmann-immobilien.de

E-Mail: info@bettina-hartmann-immobilien.de

Umsatzsteuer-Ident-Nummer: DE279421995

Berufsaufsichtsbehörde:

Stadt Witten, Ordnungsamt, Marktstr. 16, 58452 Witten

Erlaubnis nach § 34 c GewO erteilt durch

Ennepe-Ruhrkreis, Amt für Ordnung und Straßenverkehr, Hauptstr. 92, 58332 Schwelm

Verbraucherinformationen:

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Wir sind weder verpflichtet noch bereit, an dem Streitschlichtungsverfahren teilzunehmen.

Objektbilder:



Wohnbereich

Bettina Hartmann Im



Tageslichtbad

Bettina Hartmann Im

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Dortmund
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5484



Kinderzimmer

Bettina Hartmann Immobilien



Straßenansicht

Bettina Hartmann Immobilien



Terrasse

Bettina Hartmann Immobilien



Garten

Bettina Hartmann Immobilien

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Dortmund
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5484



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Dortmund
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5484



Grundriss OG Bettina Hartmann Immobilien

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Dortmund
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5484



Grundriss DG Bettina Hartmann Immobilien

