ARDEY
Immobiliengesellschaft mbH

OBJEKT 5388

Dortmund-Brünninghausen: ZFH/EFH mit traumhaftem Grundstück in sehr familienfreundlicher und bevorzugter Wohnlage!

44225 DORTMUND

Ardey Immobilien GmbH

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

EXPOSE

Eckdaten

Baujahr:	1923
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 210,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 910 m²
Kellerfläche:	ca. 73 m²
Heizungsart:	Zentralheizung
Zustand:	Gepflegt
Keller:	Ja
Terrasse vorhanden:	Ja
Vermietet:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	154,2 kWh/(m²*a)

Kaufpreis

638.000,00 €

Käuferprovision

Keine zus. Provision!

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Ansprechpartner

Philipp Arend
T: +49 231 5450420
philipp.arend@ardey.de

Objektbeschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um eine voll unterkellerte und massiv erbaute Doppelhaushälfte, die ursprünglich im Jahr 1923 erstellt wurde. Im Jahr 1987 fand dann eine umfangreiche Erweiterung der Immobilie in Form eines großen Anbaus statt. Im Zuge dessen wurde die gesamte Immobilie renoviert, sodass sie sich heute in einem gepflegten und technisch zeitgemäßen Zustand befindet.

Auf dem sehr schön gelegenen Grundstück mit einer Größe von ca. 910 m² befinden sich großzügige Terrassenflächen und ein sehr schöner Freisitz, sowie eine kleine Nutzgartenfläche und ein Gartenhaus.

Die ca. 210 m² Gesamtwohnfläche zzgl. diverser überbauter Außenflächen teilen sich derzeit in zwei Wohneinheiten (EG: ca. 130 m² u. DG: ca. 80 m² Wohnfläche) auf.

Beide Wohnungen verfügen über jeweils 3 Zimmer, eine Küche, zwei Bäder, einen Abstellraum sowie eine großzügige Terrasse respektive einer großen Dachterrasse.

Hinzu kommt noch die sich im Keller befindliche Nutzfläche von ca. 70 m², die sich in diverse Hauswirtschafts-/Kellerräume aufteilen.

Vor dem Haus befinden sich eine Garage, sowie ein PKW Außenstellplatz, der Platz für ein bis zwei PKW bietet.

Beheizt wird das Haus mit einer Gas-Zentralheizung, die gut funktioniert, aber auch schon über 30 Jahre alt ist, sodass davon auszugehen ist, dass sie in absehbarer Zeit erneuert werden müsste. Beide Wohnungen sind aktuell vermietet. Die jährliche erwirtschaftete Kaltmiete beider Wohnungen beträgt 18.000,-€.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer kleinen und ruhigen Seitenstraße des südwestlichen Dortmunder Ortsteil Brünninghausen. In fußläufiger Nähe befindet sich der beliebte Botanische Garten Rombergpark, der gerade bei Familien, Spaziergängern und passionierten Freizeitsportlern sehr beliebt ist. Darüber hinaus lassen sich die Dortmunder Innenstadt und das schönste Stadion der Welt, der Signal Iduna Park, ebenfalls innerhalb weniger Minuten bequem und zügig erreichen. Familien mit Kindern stehen in erweitertem Wohnumfeld Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen zur Verfügung. Die nächsten Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich an der fußläufig erreichbaren Ardeystraße.

Sonstiges

"Eine Immobilie in sehr bevorzugter, ruhiger und zentraler Wohnlage mit einem traumhaften Grundstück, die vielseitig zu nutzen ist!"

Straßenansicht

Gartenansicht

Ardey Immobilien GmbH

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

Blick in den Garten

Überdachter Freisitz

Ardey Immobilien GmbH

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

Gartenhaus

Wohnzimmer

Ardey Immobilien GmbH

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

Wohnzimmer

Küche

Ardey Immobilien GmbH

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

Küche

Arbeitszimmer

Ardey Immobilien GmbH

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

Badezimmer

Gäste-WC

Ardey Immobilien GmbH

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

Dachterrasse Obergeschoss

Küche Obergeschoss

Ardey Immobilien GmbH

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

Wohnzimmer Obergeschoss

Arbeitszimmer Obergschoss

Ardey Immobilien GmbH

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

Lageplan

Ardey Immobilien GmbH

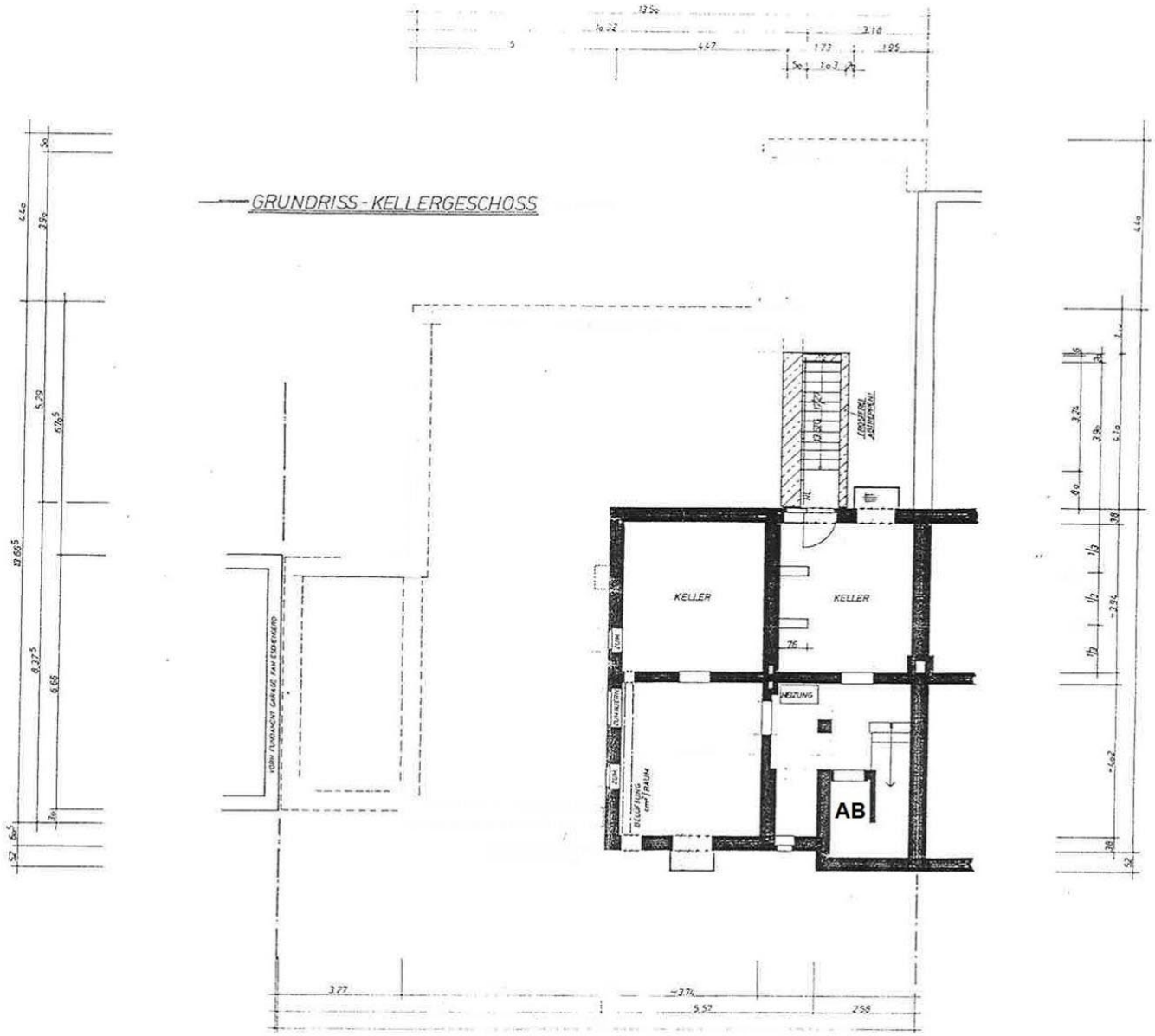
Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

EXPOSE

Lageplan Neu

Ardey Immobilien GmbH

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

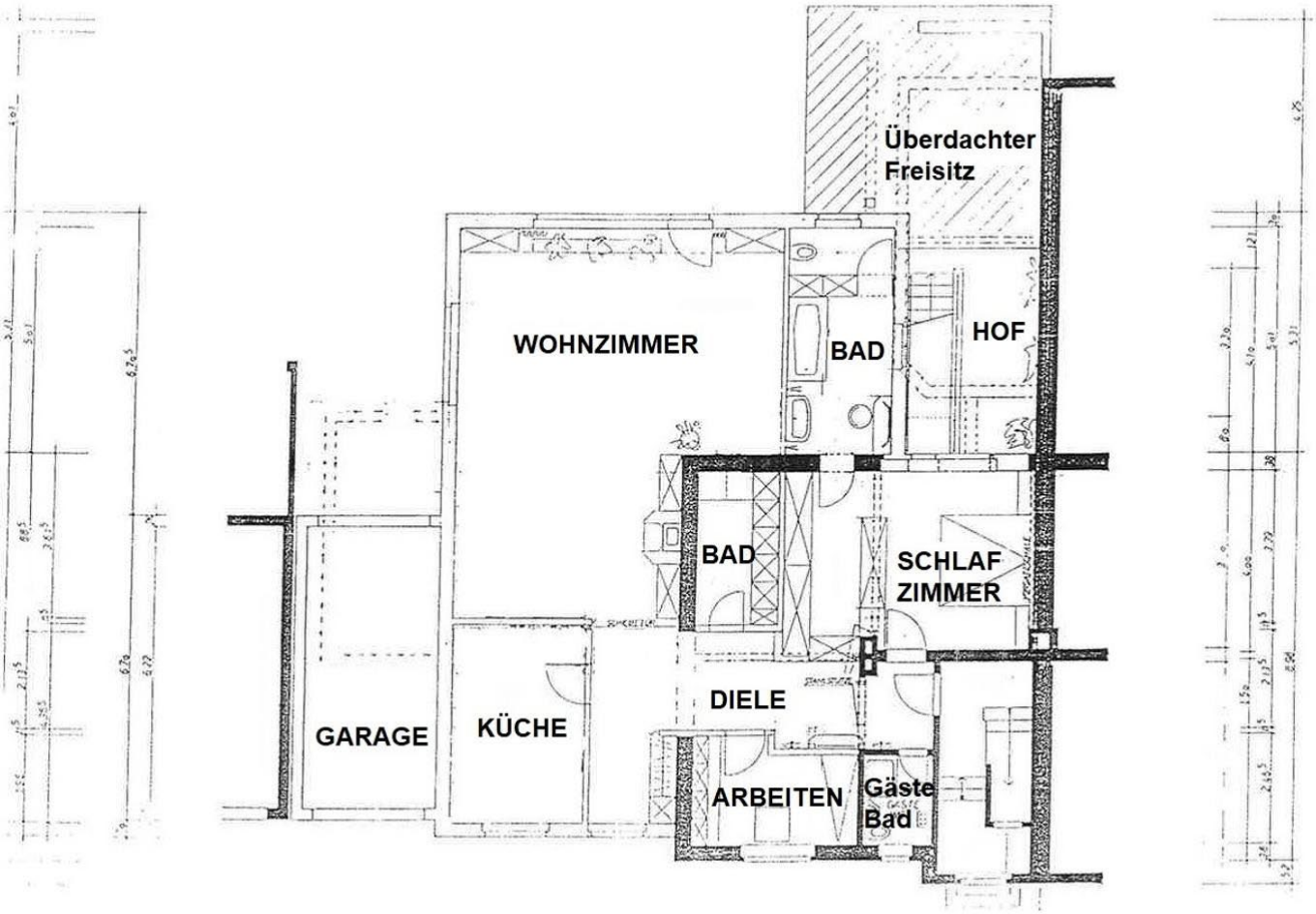


Kellergeschoss

Ardey Immobilien GmbH

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

EXPOSE

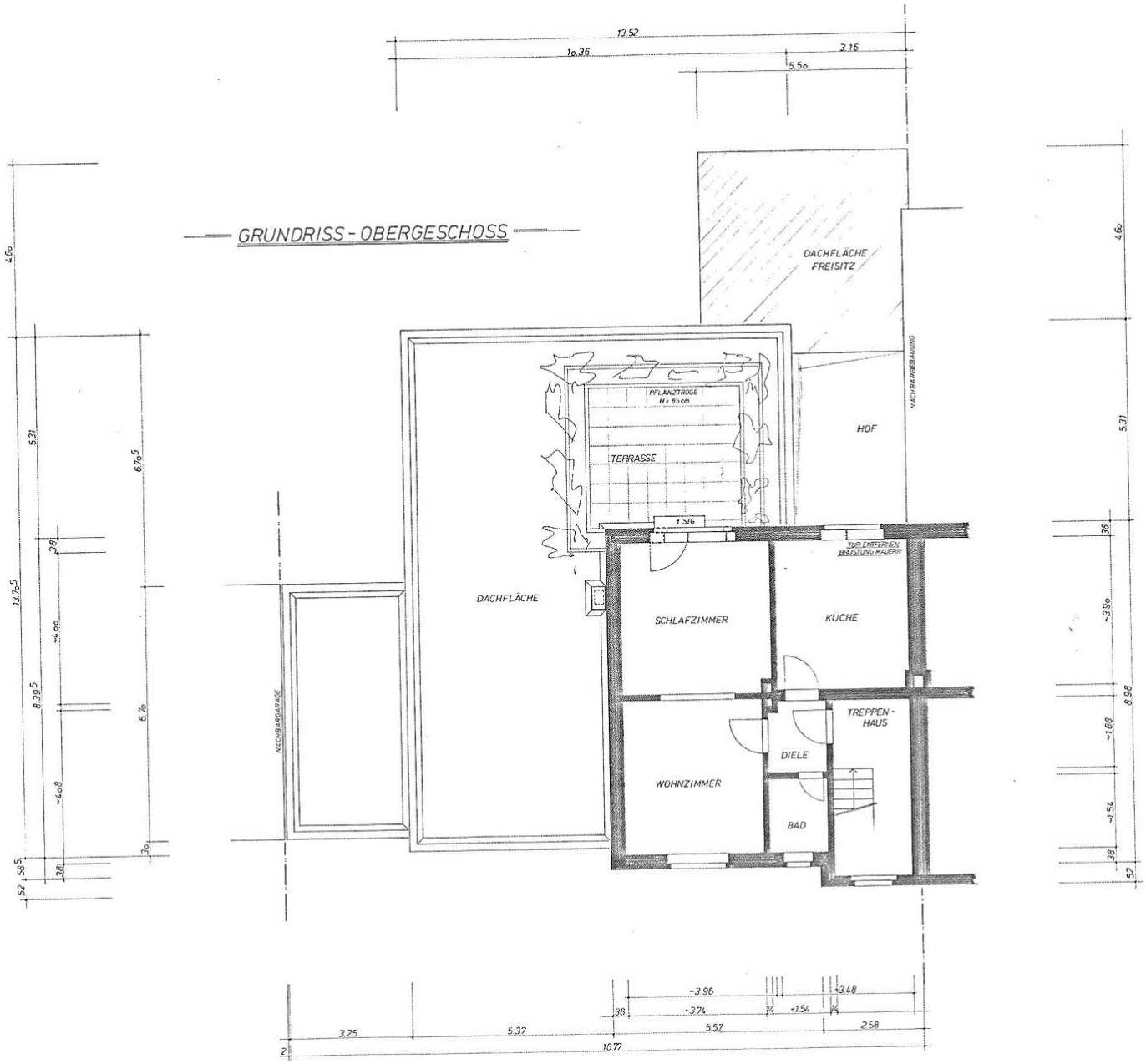


Erdgeschoss

Ardey Immobilien GmbH

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

EXPOSE



Obergeschoss

Ardey Immobilien GmbH

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

EXPOSE