



OBJEKT 5440

**Do-Benninghofen-Loh: Großzügiges Einfamilienhaus  
(Erbbaurechtsgrundstück) mit Garage in familienfreundlicher  
Wohnlage!**

44267 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:	1962
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 186,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 666 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 80 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagen-zahl:	2
Badezimmer:	3
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	1
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	358,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

**Kaufpreis**

530.000,00 €

**Provisionshinweis**

Keine zusätzliche 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.

**Ardey Immobilien GmbH**

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

EXPOSE

## Ansprechpartner

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

## Objektbeschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes, voll unterkellertes Einfamilienhaus, das 1962 in massiver und konventioneller Weise erbaut wurde.

Das Haus verfügt über ca. 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf 6 Zimmer, eine Küche, drei Bäder, diverse Flure, eine Galerie und einen toll gelegenen Freisitz aufteilen.

Im Keller des Hauses, der über eine Nutzfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> verfügt, stehen den Bewohnern noch diverse Keller- und Hauswirtschaftsräume, sowie ein großzügiger Hobbyraum und ein kleines WC zur Verfügung. Beheizt wird das Haus mit einer Gas-Heizung aus dem Baujahr 2002, die zwar in 2023 generalüberholt wurde und sich bester Werte erfreut, aber bei der mittelfristig mit einem Austausch gerechnet werden sollte.

Technisch und substanziell macht die Immobilie einen ordentlichen Eindruck, so haben die Eigentümer z.B. in 2020 alle Fenster, die gesamte Elektrik und den Großteil der Oberböden im Haus erneuert. Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen gehört z.B. ein Kaminofen der an einen gemauerten Kamin angeschlossen ist und für viel zusätzliche Wärme im gesamten Erdgeschoss sorgt.

Die Immobilie steht auf einem 666 m<sup>2</sup> großen sehr schön gelegenen Erbbaurechtsgrundstück, dass viel Platz für die große Familie bietet.

Der jährliche Erbbaurechtszins beträgt 960,-€ und ist im Verhältnis zu dem Bodenrichtwert von 500,-€ pro m<sup>2</sup> Bauland sehr günstig. Im Zusammenhang mit einer Baufinanzierung ist erwähnenswert, dass es in diesem Erbbaurechtsvertrag keine Beleihungsgrenze gibt.

Eine eigene Garage und ein davor liegender PKW-Stellplatz, die sich direkt am Haus befinden, runden dieses Immobilienangebot gänzlich ab.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage (Sackgasse) des südlich gelegenen Dortmunder Ortsteils "Benninghofen-Loh".

Das unmittelbare Wohnumfeld besteht aus einer alteingesessenen Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

Familien mit Kindern stehen im erweiterten Wohnumfeld Kindergärten und Grundschulen zur Verfügung. Weiterführende Schulen lassen sich bequem und zügig mit dem gut angebundenen öffentlichen Nahverkehr erreichen, deren nächste Haltestellen sich in fußläufiger Entfernung befinden.

Passionierten Spaziergängern und Freizeitsportlern stehen ebenfalls in fußläufiger Nähe das Lohbachtal/Lohwiesen und der Schwerter Wald zur Verfügung.

## Ardey Immobilien GmbH

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

EXPOSE

Der Ortskern "Höchsten", der nur ein paar Minuten entfernt liegt, bietet den Anwohnern alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebensbedarfes, sowie Banken, Apotheken und Ärzte.

Die Innenstadt von Dortmund, mit ihren beliebten und großen Einkaufsstraßen, lässt sich mit dem PKW innerhalb von 10-15 Minuten erreichen.

### Sonstiges

" Ein großzügiges Haus in sehr bevorzugter Wohnlage, dass sich ideal für die große Familie eignet!"



Gartenansicht



Blick in den Garten



Freisitz



Eingangsbereich



Offener Essbereich



Wohnzimmer



Kaminofen



Beispiel Zimmer EG



Badezimmer EG



Beispiel Zimmer OG



Beispiel Zimmer OG



Beispiel Zimmer OG



Fernblick



Badezimmer | OG



Badezimmer II OG



Hobbyraum KG



**Stadt Dortmund  
Katasteramt**

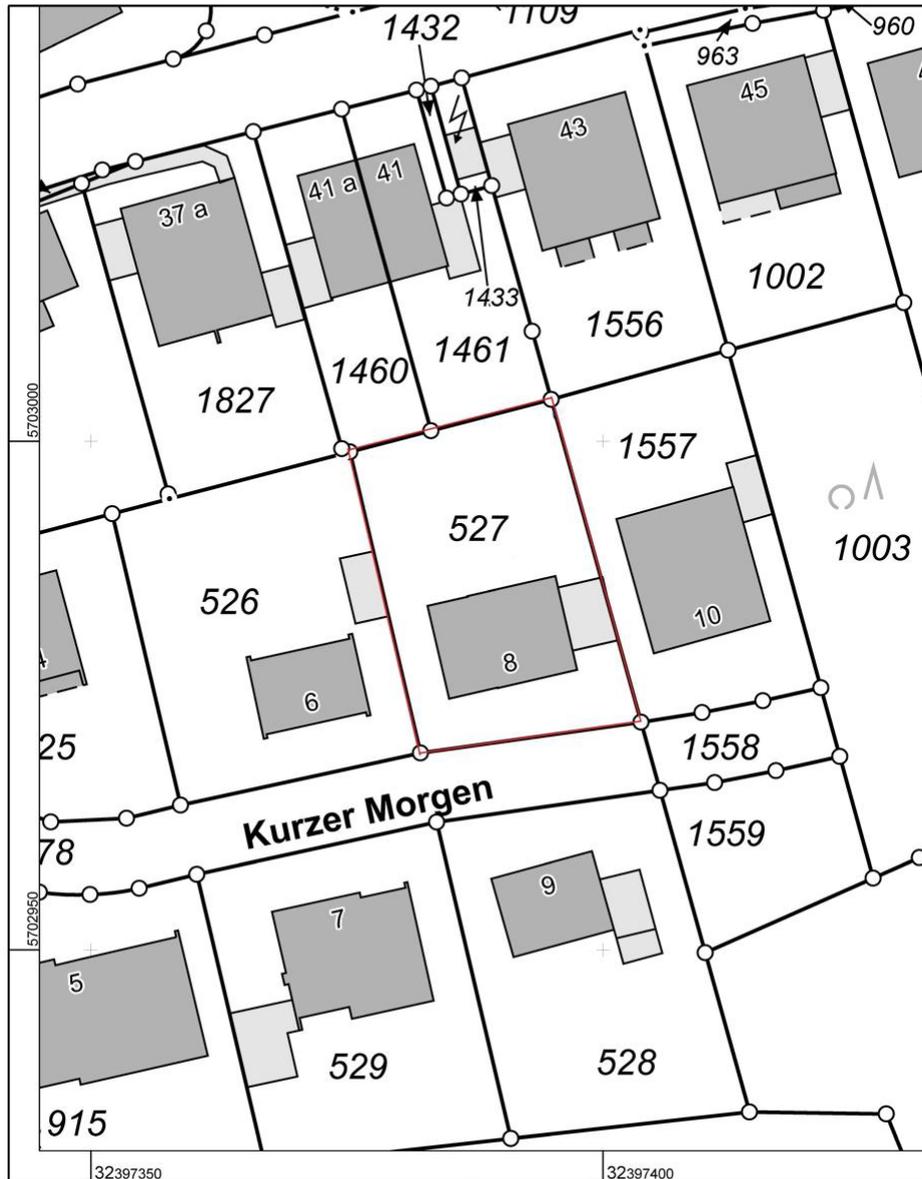
Märkische Straße 24  
44141 Dortmund

Flurstück: 527  
Flur: 3  
Gemarkung: Benninghofen  
Kurzer Morgen 8, Dortmund

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 27.04.2020  
Zeichen: 2002967

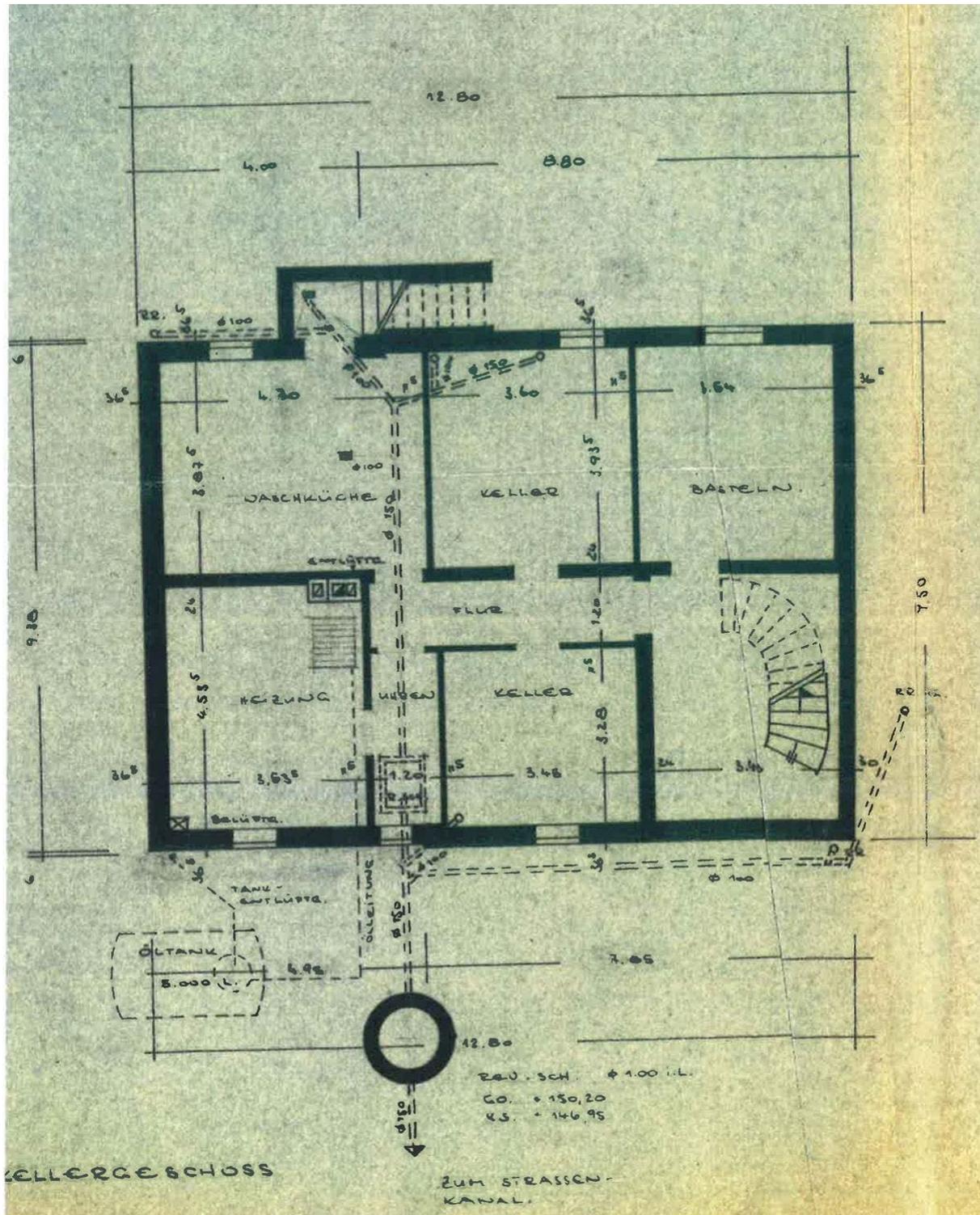


Maßstab 1 : 500

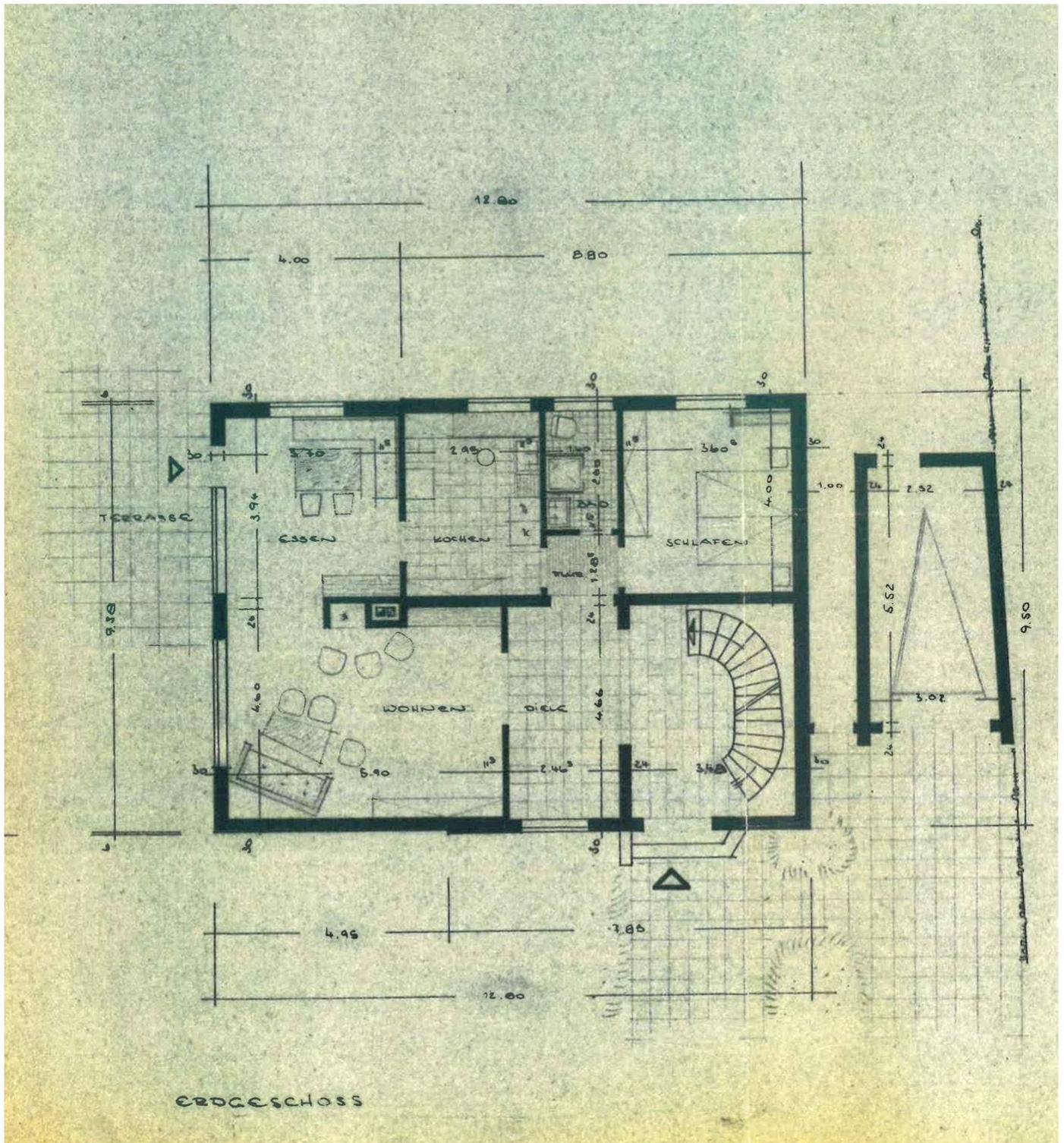
5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

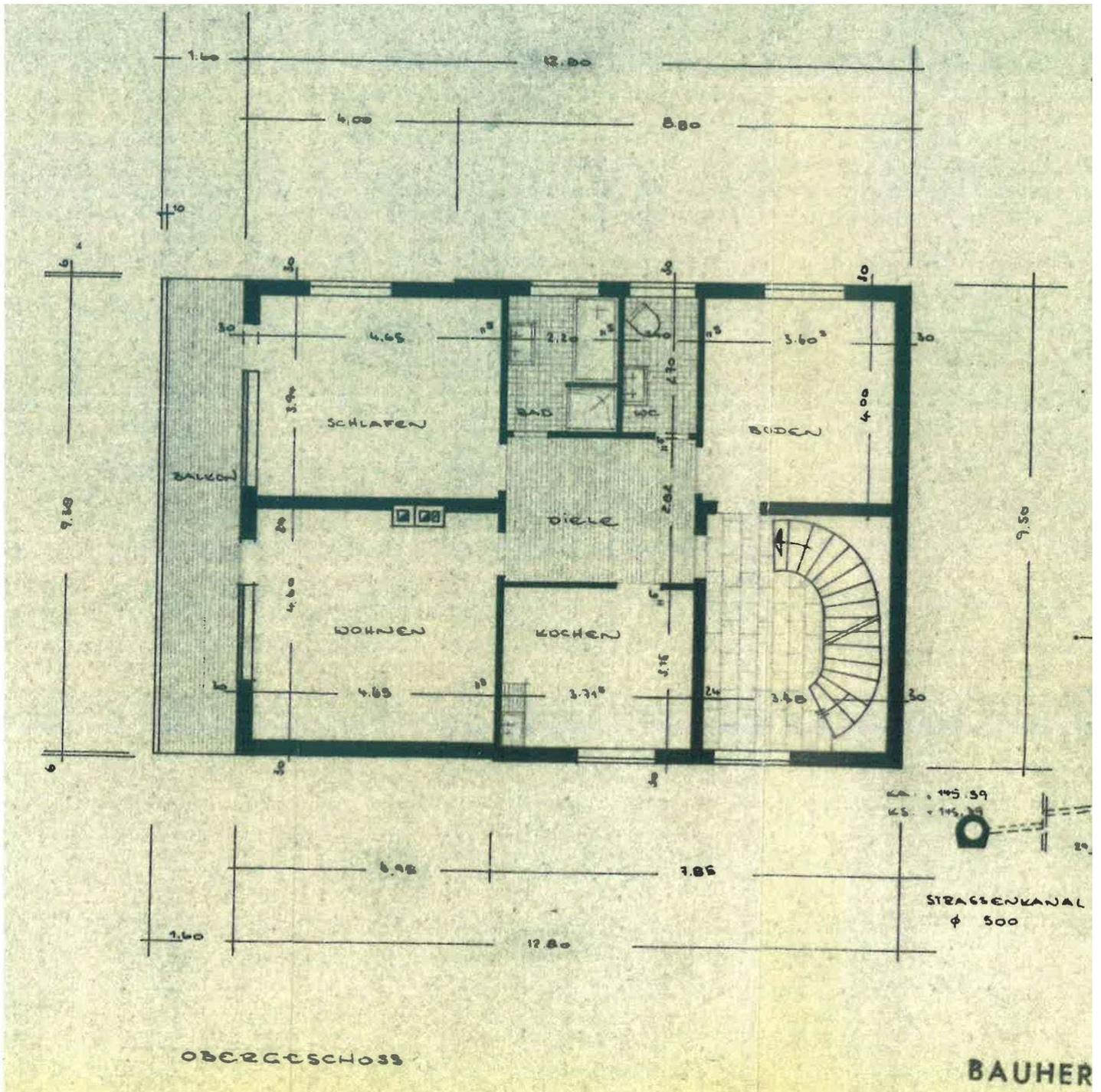
Flurkarte



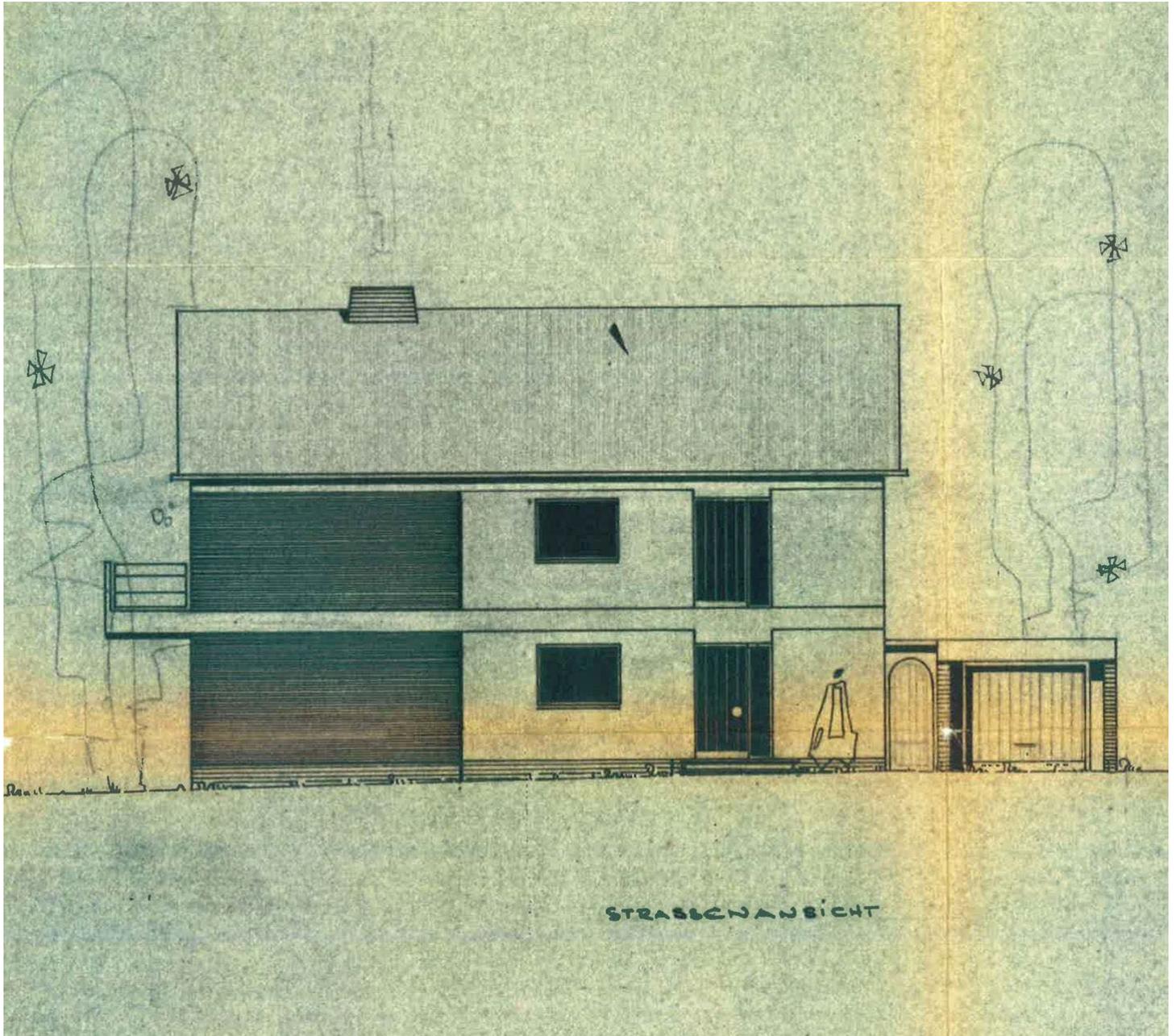
Kellergeschoss



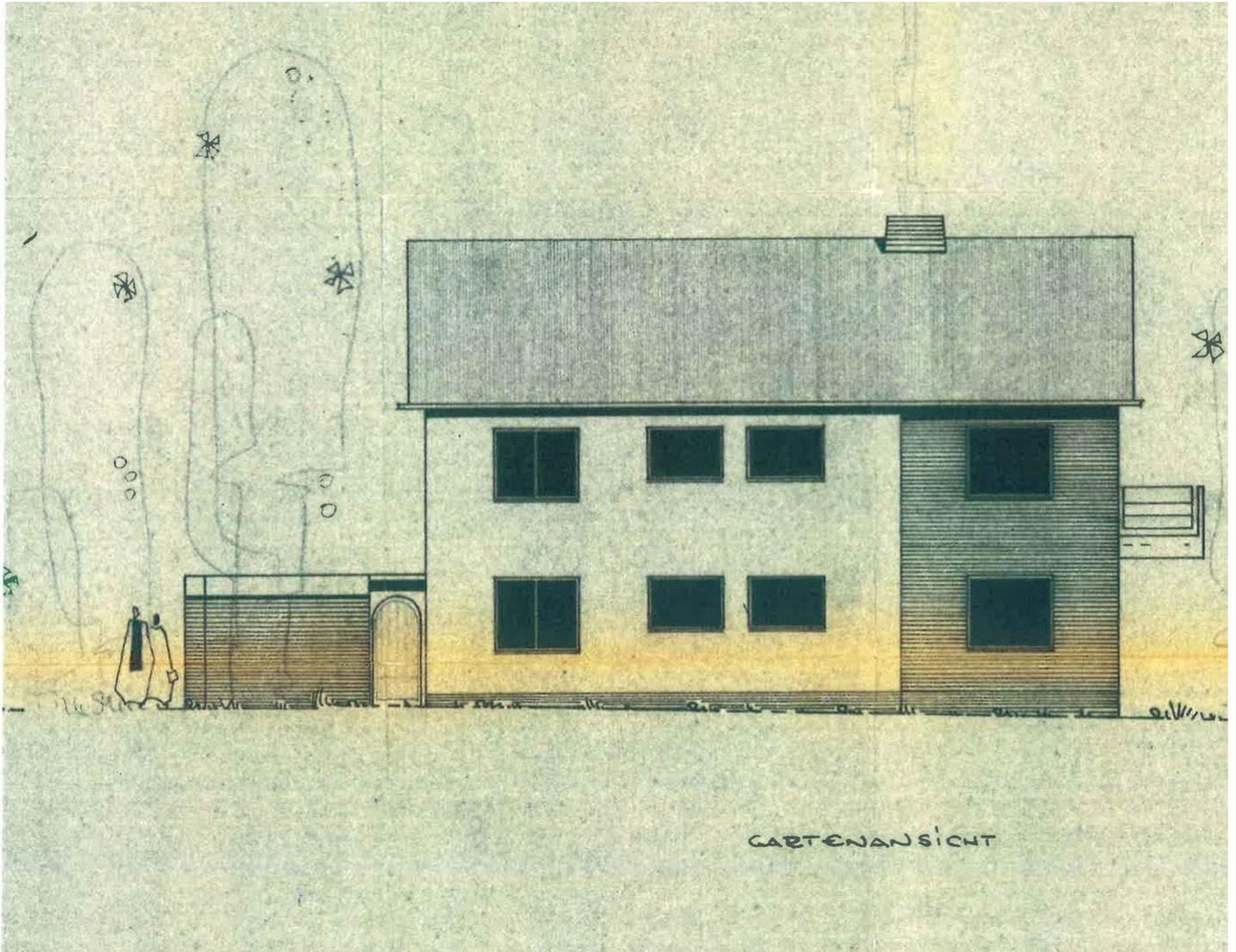
Erdgeschoss



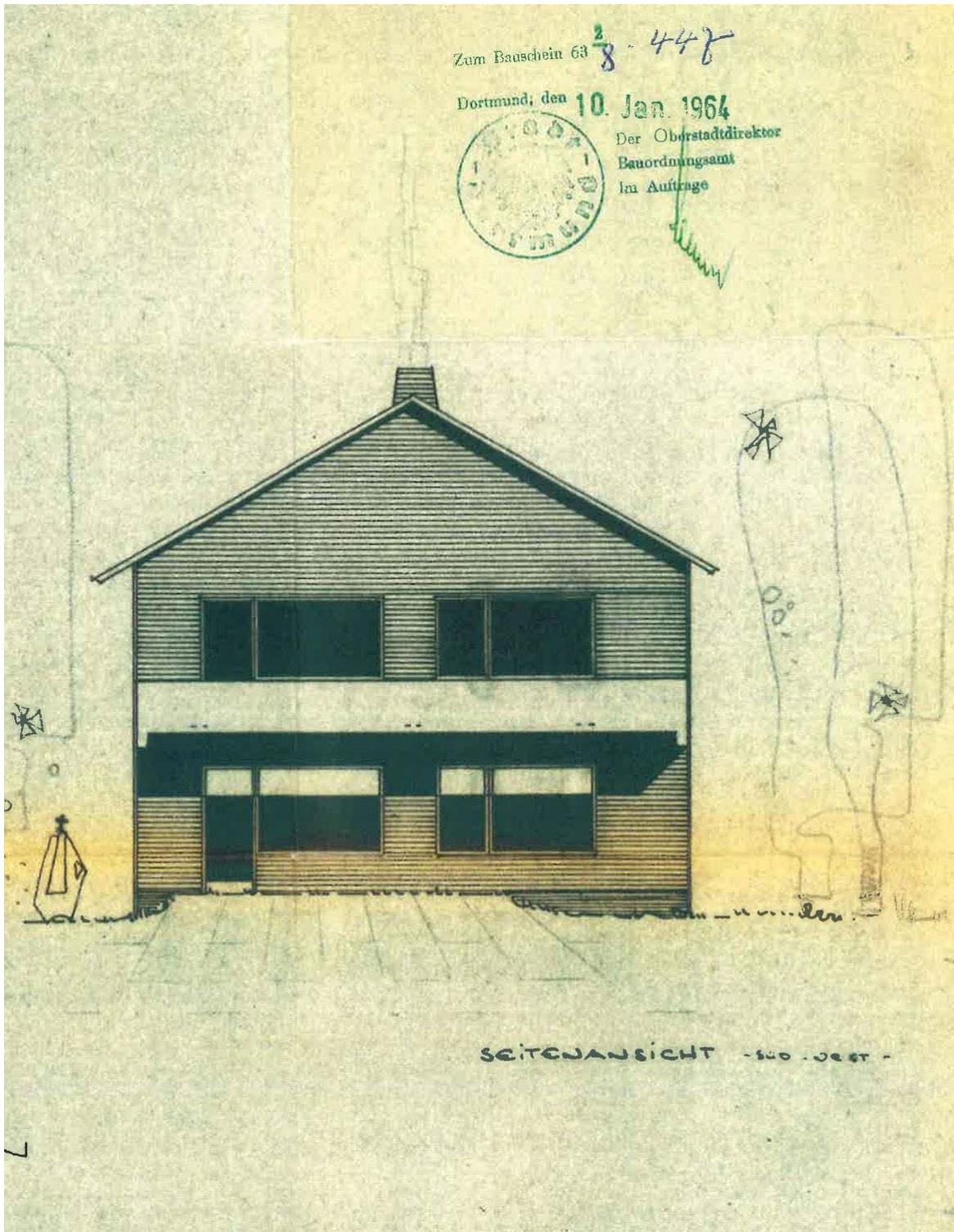
Obergeschoss



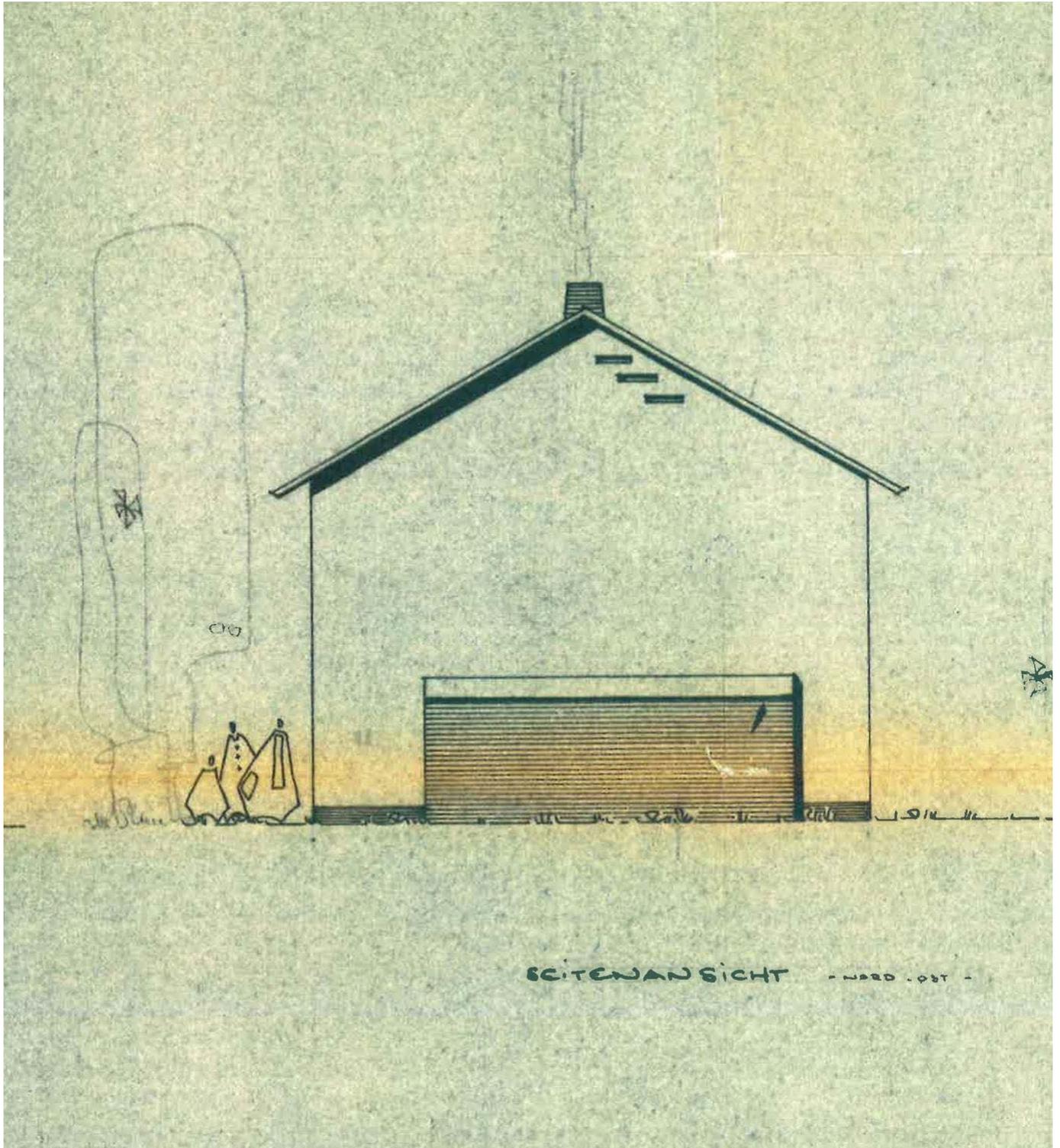
Straßenansicht



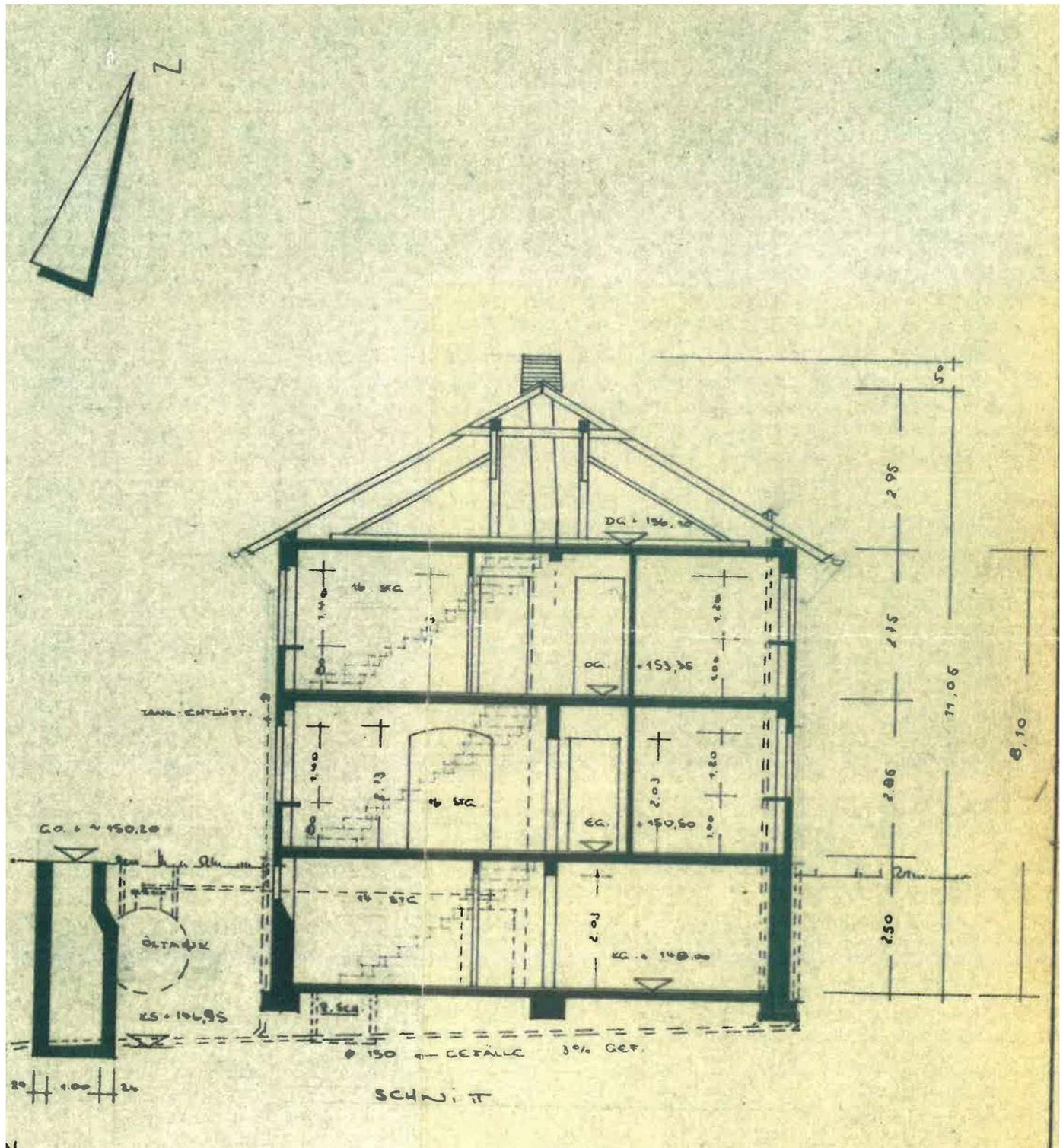
Gartenansicht



Seitenansicht Süd-West



Seitenansicht Nord-Ost



Schnitt