



OBJEKT 5486

## **Do-Wambel: Renovierungsbedürftiges Reihenmittelhaus in ruhiger und bevorzugter Wohnlage!**

44143 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:	1956
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 100,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 246 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 50 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagen-zahl:	2
Zustand:	Renovierungsbedürftig
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	368,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

**Kaufpreis**

159.000,00 €

**Käuferprovision**

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.

## Ansprechpartner

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

## Objektbeschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um ein voll unterkellertes Reihenmittelhaus, das 1956 in massiver und konventioneller Bauweise erbaut wurde.

Das zweigeschossige Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, die sich in 5 Zimmer, eine Küche, zwei Bäder, ein Gäste-WC und zwei Flure aufteilen. Im Keller des Hauses stehen den neuen Eigentümern weitere Keller- und Hauswirtschaftsräume zur Verfügung, die insgesamt eine Nutzfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> ausmachen.

Bei dem sehr schön gelegenen und familienfreundlichen Grundstück handelt es sich um ein ca. 246 m<sup>2</sup> großes Erbbaurechtsgrundstück, bei dem ein jährlicher Erbbaurechtszins in Höhe von 256,-€ anfällt. Gegenwärtig befindet sich die Immobilie in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Das heißt, es empfiehlt sich z.B. neue Bäder zu installieren, die Heizkörper auszutauschen, sowie die Erneuerung der Elektrik und der Maler- und Oberbodenarbeiten durchzuführen. Besonders erwähnenswert ist, dass sich im Dachgeschoss des Hauses noch eine außergewöhnlich große Ausbaureserve befindet durch die bei Bedarf weitere Wohnfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> geschaffen werden könnte. Beheizt wird das Haus mit einer Gas-Heizung, die in 2016 eingebaut wurde und auch für die Warmwasserzubereitung zuständig ist.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße des östlich gelegenen Dortmunder Ortsteil Wambel. In wenigen Schritten gelangen die Anwohner in das Zentrum von Wambel und an den Wambeler Hellweg wo es eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken und Apotheken, sowie Cafés und Restaurants gibt.

Am Wambeler Hellweg befinden sich auch die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, die beste Erreichbarkeiten in alle umliegenden Ortsteile wie z.B. Brackel und Körne gewährleisten. Die Dortmunder Innenstadt ist sowohl mit dem PKW, als auch mit der Straßenbahn bequem und zügig innerhalb von 15 Minuten zu erreichen.

## Fazit

"Eine schön aufgeteilte und familienfreundliche Immobilie, die sich ideal für Käufer eignet, die über viel handwerkliches Geschick verfügen!"



Gartenansicht



Blick in den Garten



Wohnbereich EG



Esszimmer EG



Gäste-WC



Küche EG



Beispiel Zimmer OG



Beispiel Zimmer OG



Wintergarten



Badezimmer OG





Ausbaureserve Dachgeschoss



Technik im Keller



Beispiel Keller



Badezimmer im Keller



**Stadt Dortmund  
Katasteramt**  
Märkische Straße 24  
44141 Dortmund

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 84  
Flur: 2  
Gemarkung: Wambel  
Halfmannstraße 5, Dortmund

Erstellt: 28.11.2024  
Zeichen: 2407098



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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

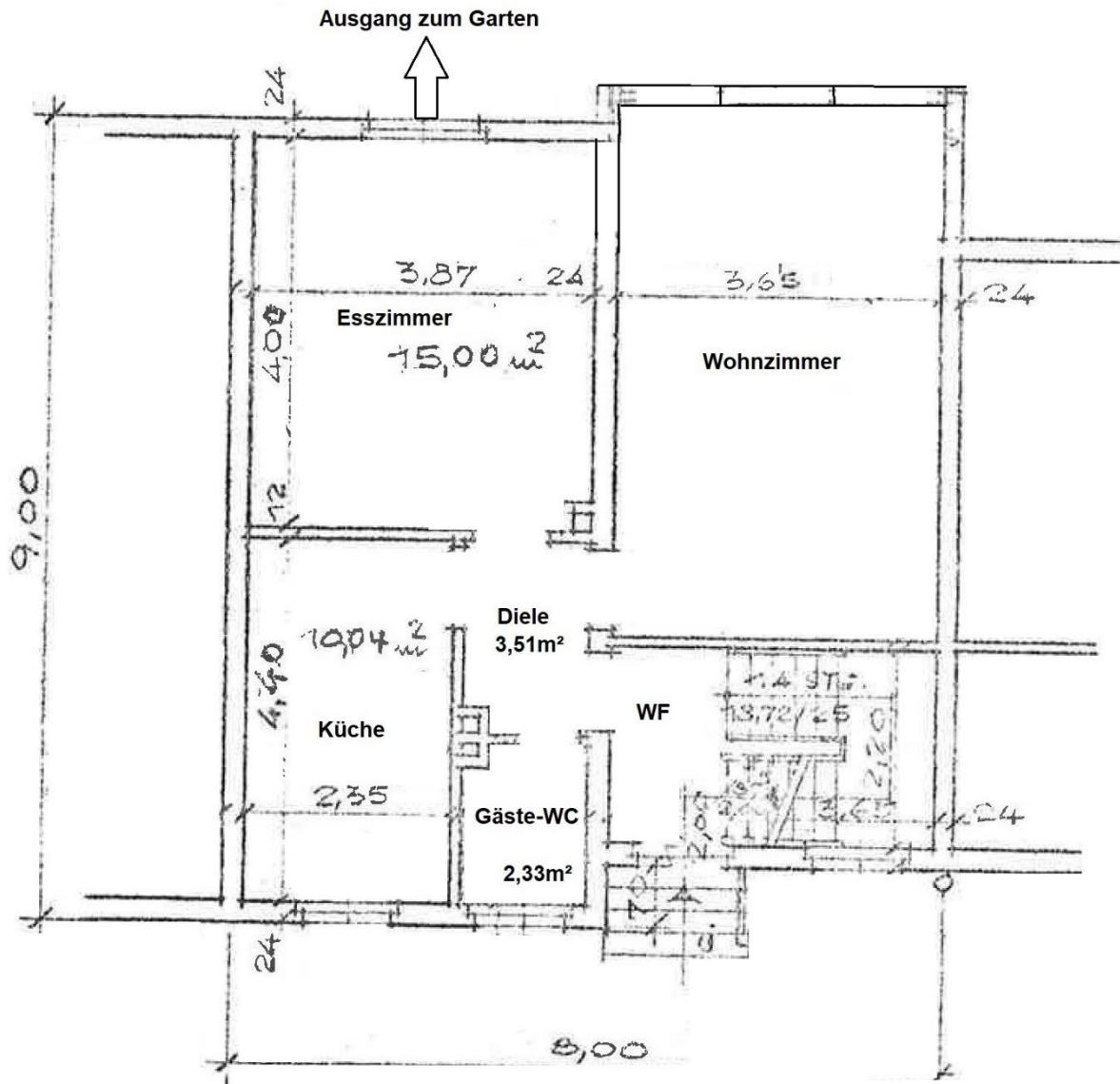
Lageplan

**Ardey Immobilien GmbH**

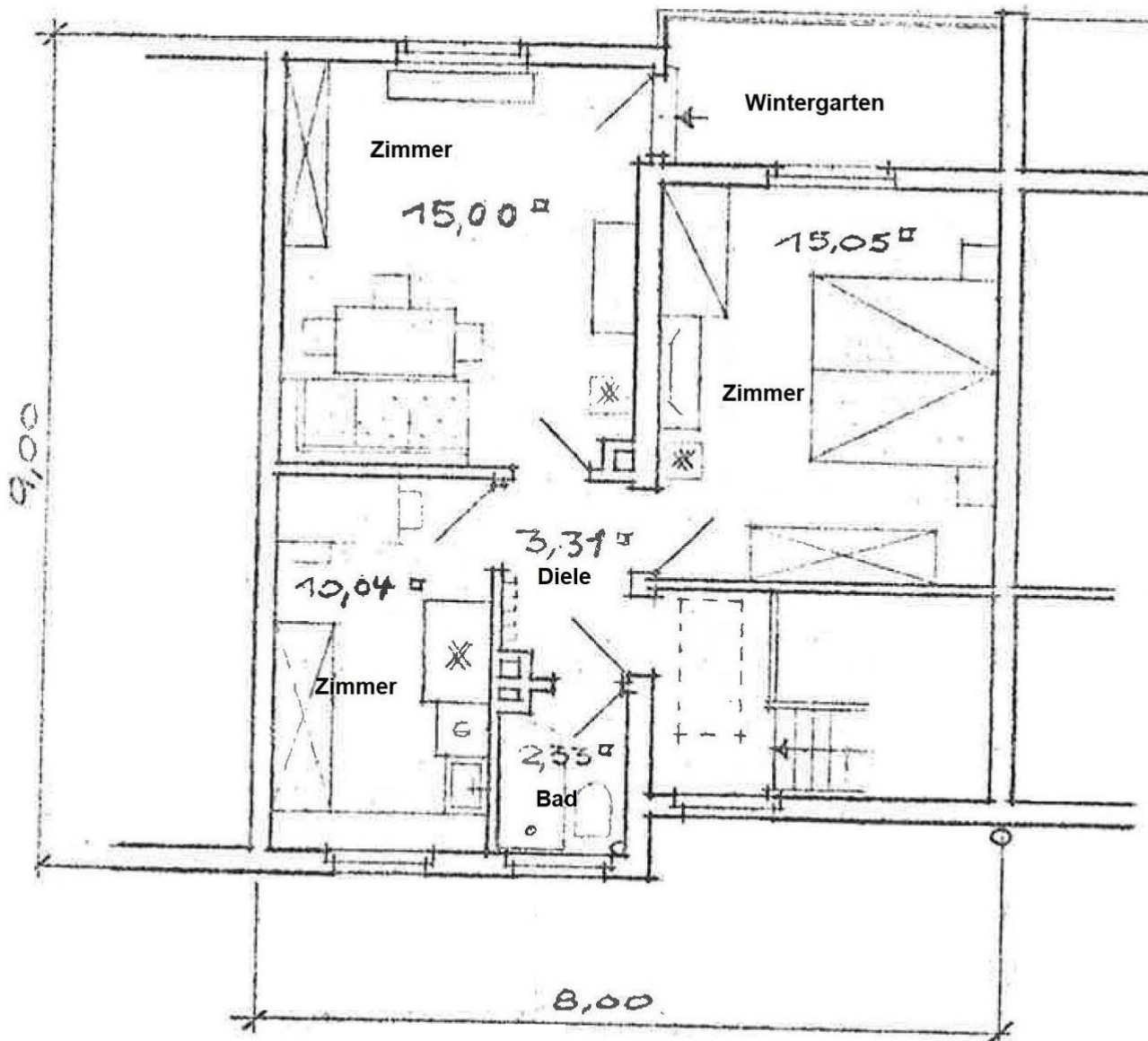
Saarlandstr. 118a | 44139 Dortmund  
Tel.: 0231/545042-0 | Fax: 0231/545042-0  
immobilien@ardey.de | www.ardey-immobilien.de/

EXPOSE

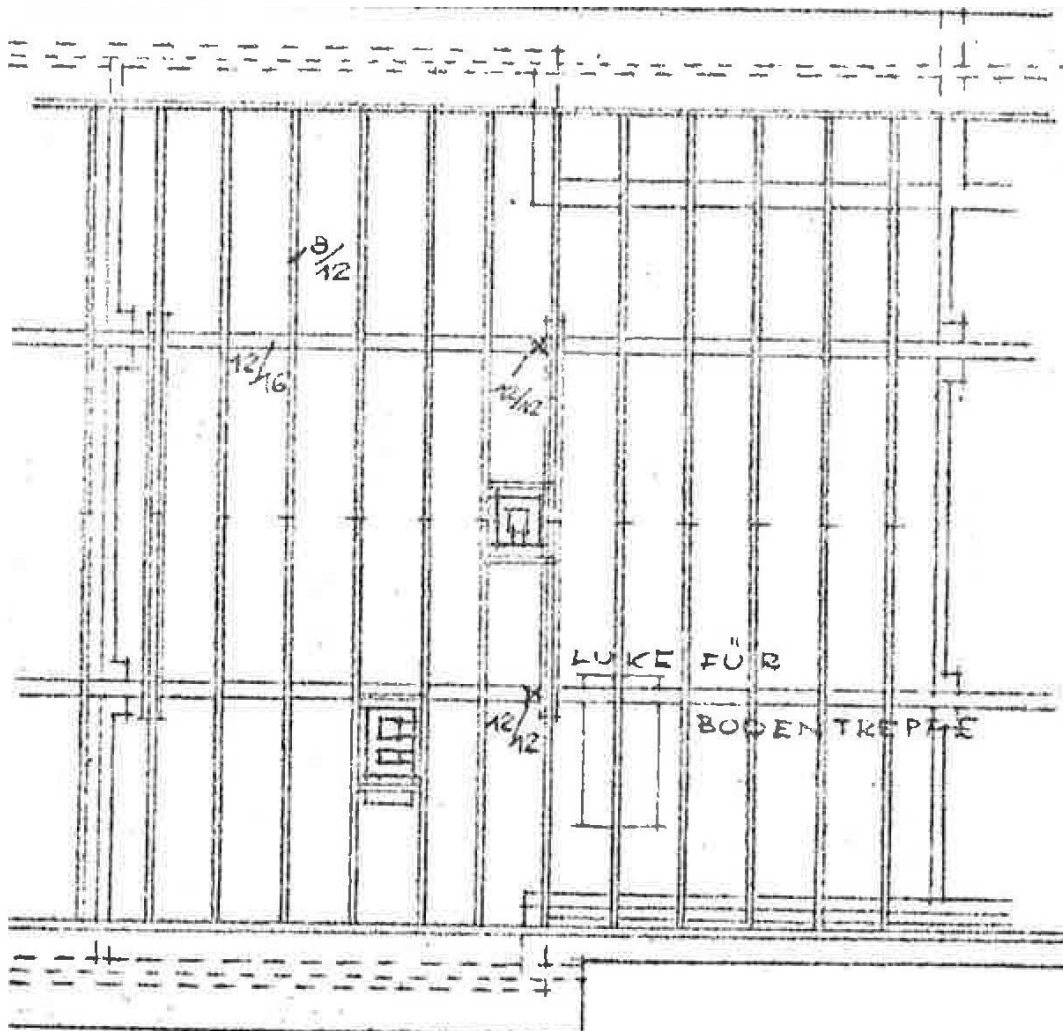




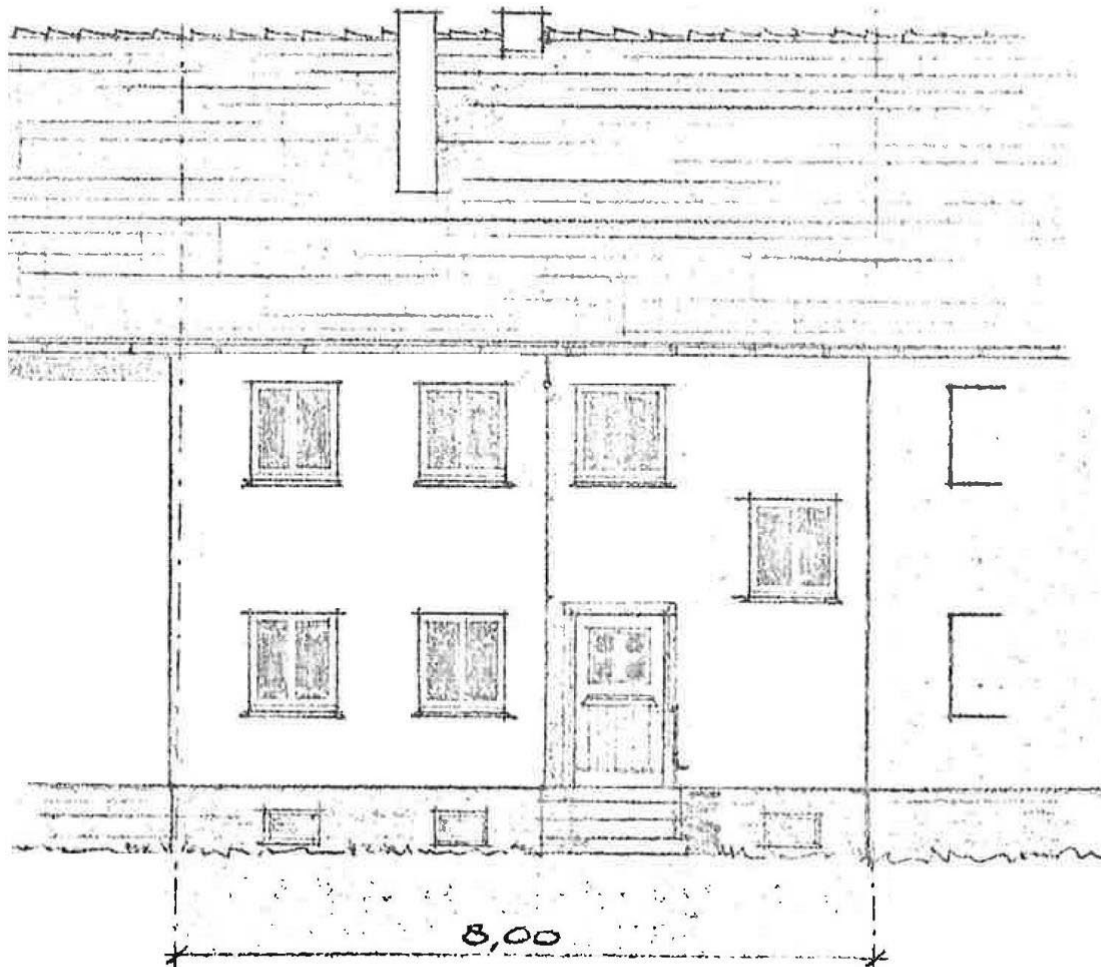
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

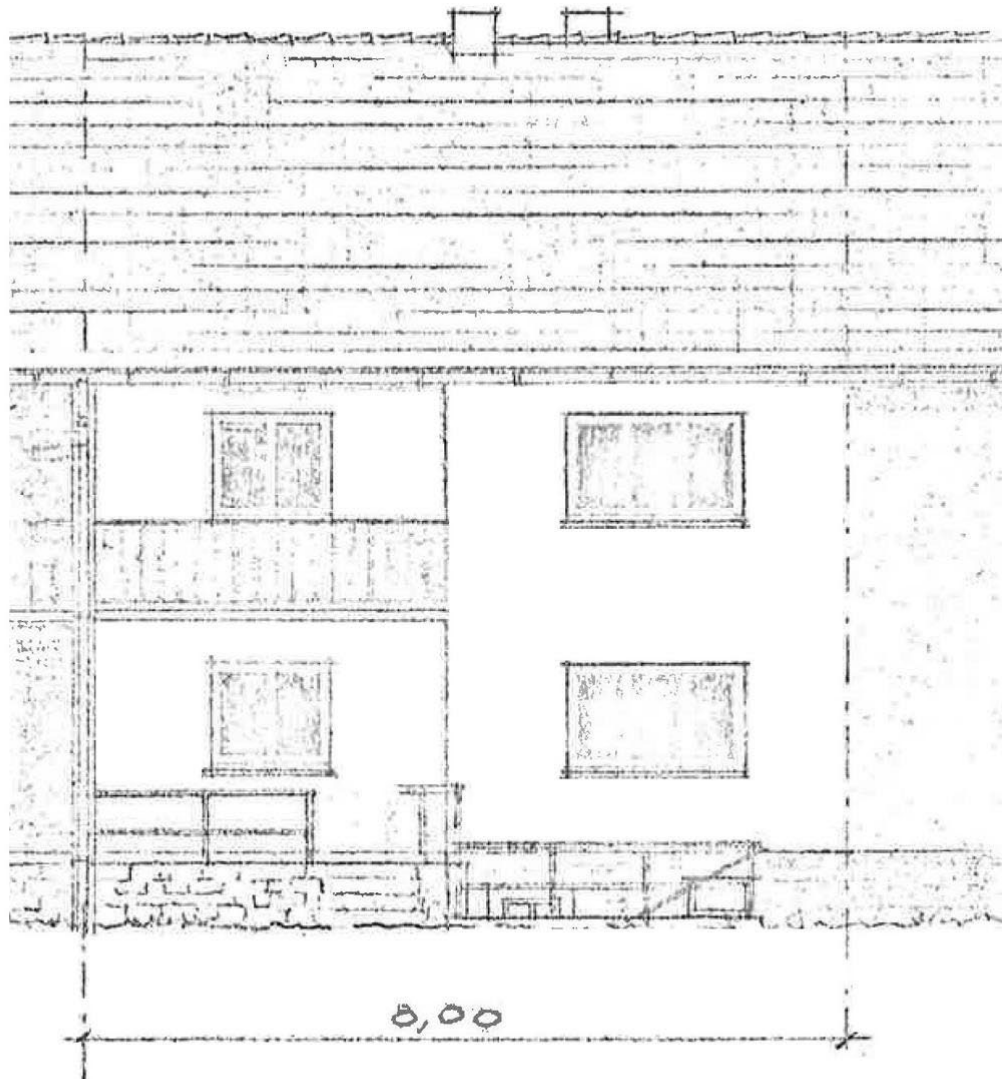


Dachgeschoss

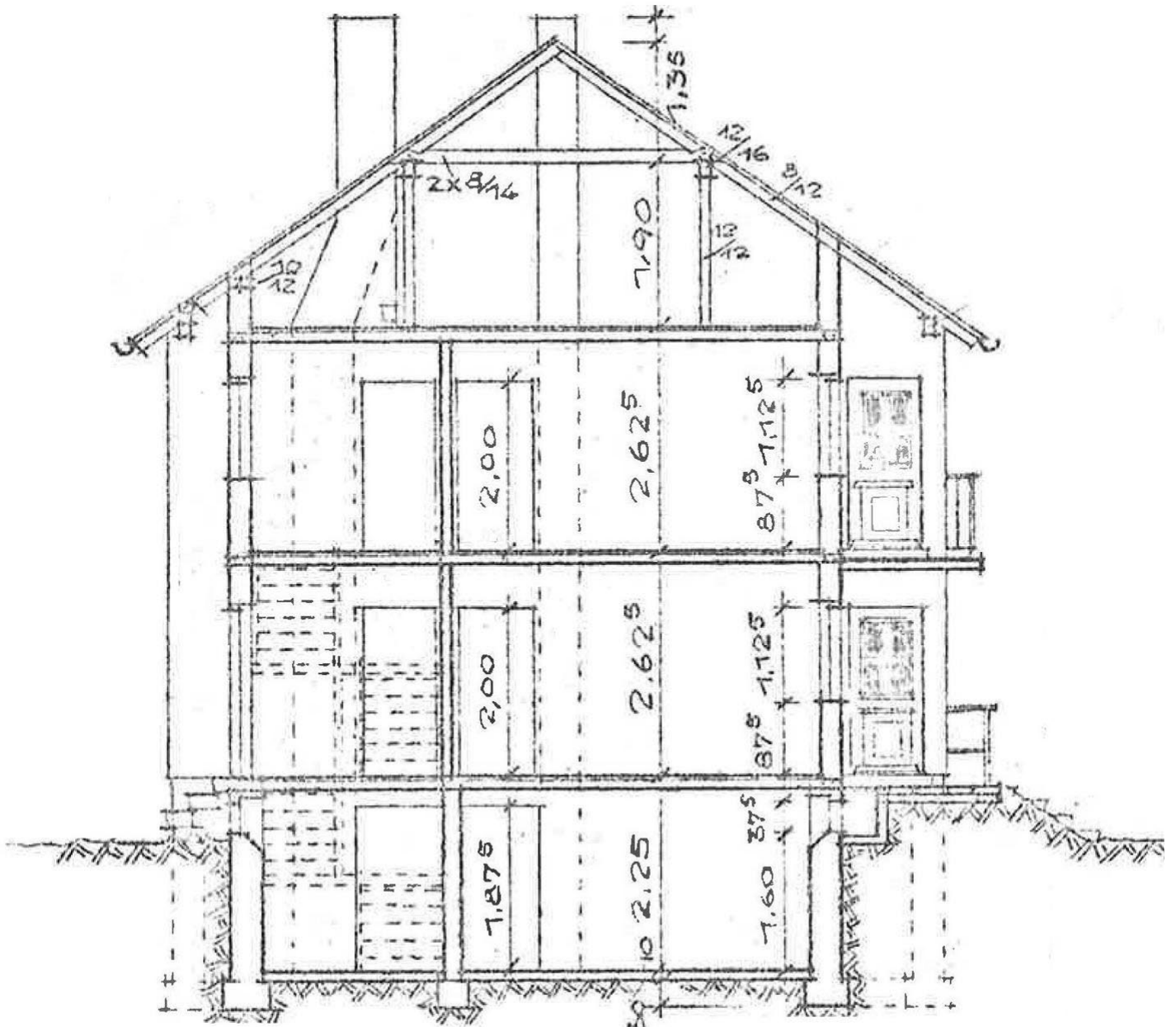


STRASSENANSICHT





GARTENANSICHT



SCHNITT