Dortmund – Husen

attraktiver Bungalow mit herrlichem Garten

Objektnummer: 26034031x



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 735 m²

Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

Auf einen Blick

Objektnummer	26034031x
Wohnfläche	ca. 101 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 99 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.09.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	195.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

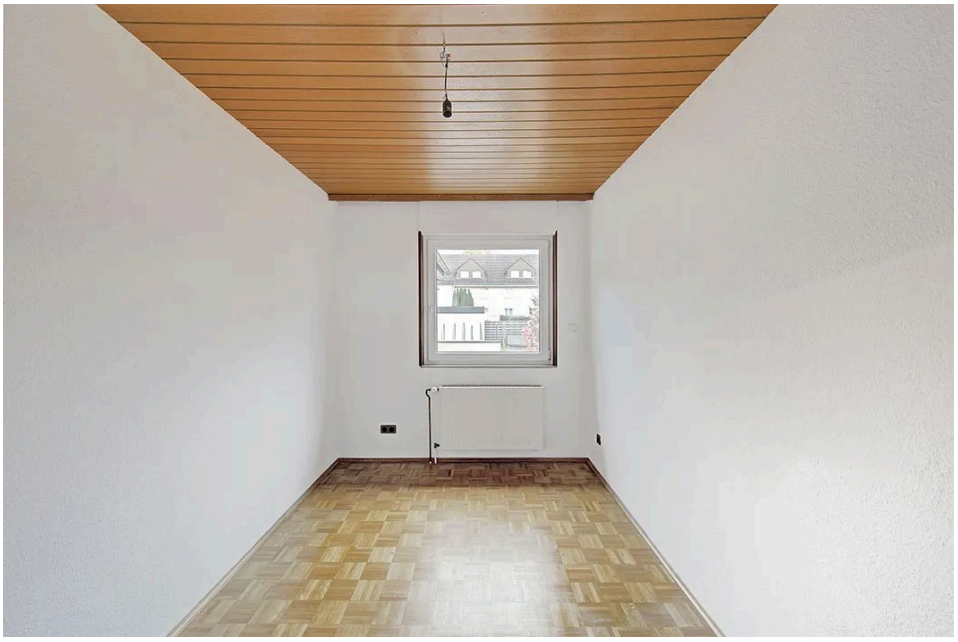
Die Immobilie

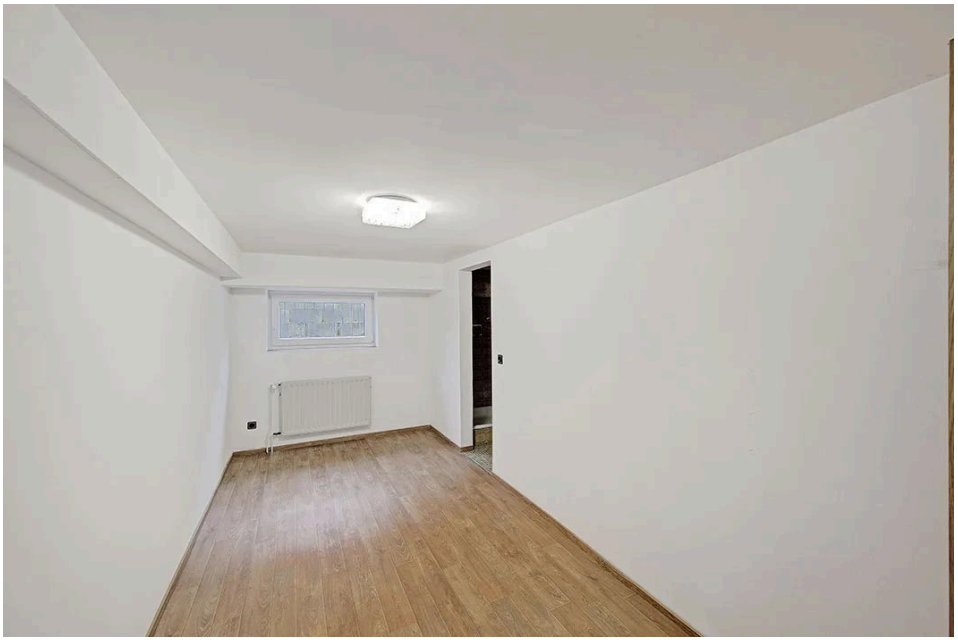




Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

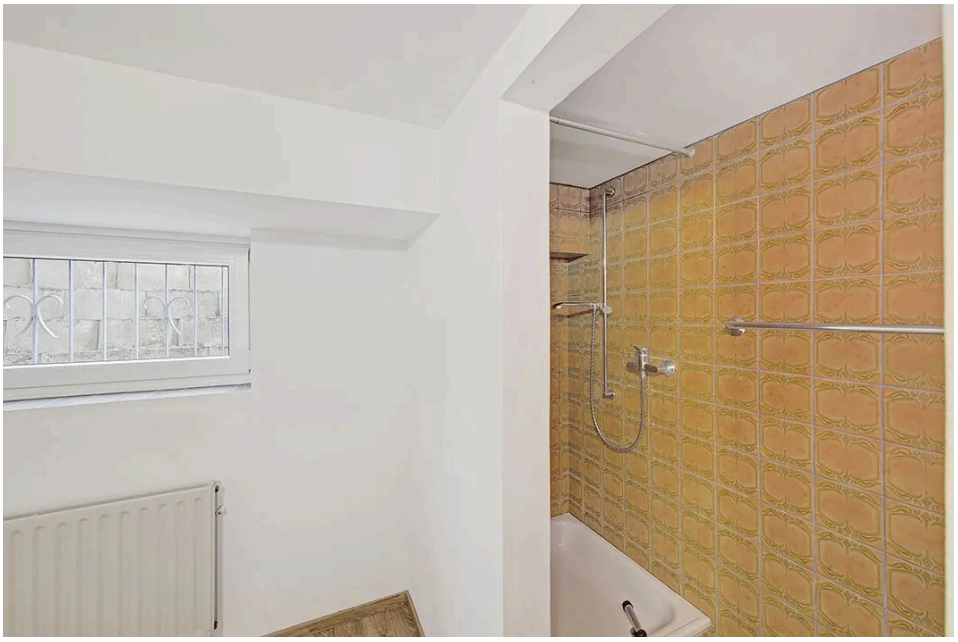
Die Immobilie





Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top Makler Dortmund

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

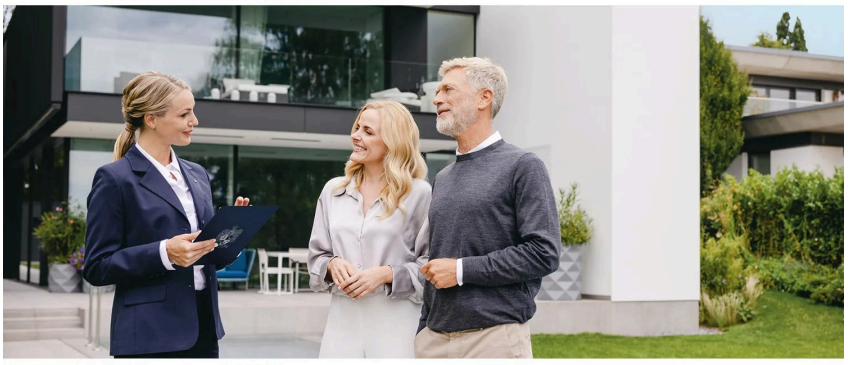
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler

Heft 10/26
Gültig bis: 09/27

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

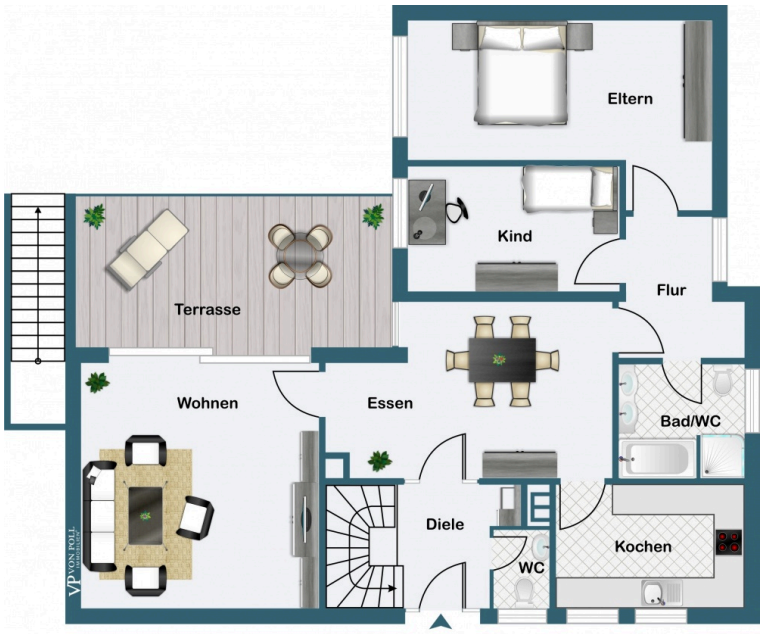
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

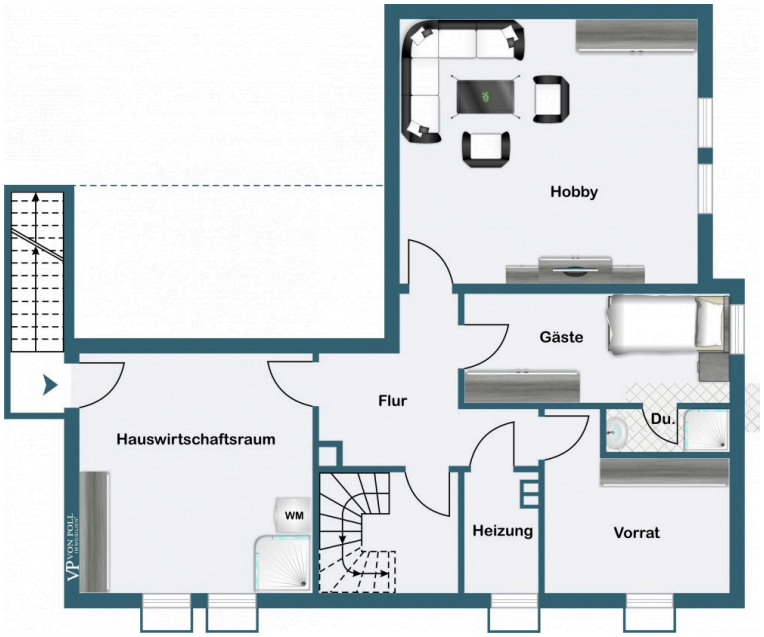
T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

Ein erster Eindruck

Dieser freistehende, voll unterkellerte Bungalow überzeugt durch seine attraktive Lage am Ende einer ruhigen Sackgasse in Dortmund-Husen, sowie durch eine durchdachte Raumaufteilung und gepflegte Ausstattung.
Auf rund 101 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ein komfortables Zuhause mit einem großzügigen Wohnzimmer inklusive separatem Essbereich, das durch seine Offenheit und Helligkeit besticht. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den gepflegten Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien.
Die angrenzende Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Zwei gut proportionierte Schlafzimmer sorgen für flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.
Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer zeitgemäßen Ausstattung und einer bodentiefen Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ebenfalls modernisiertes Gäste-WC.
Hochwertige Bodenbeläge unterstreichen den Wohnkomfort: Im Wohnbereich sorgt ein eleganter Marmorfußboden für eine besondere Atmosphäre, während in den Schlafzimmern warmes Parkett verlegt ist.
Der vollunterkellerte Bereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und reichlich Stauraum – ideal für Hobby, Vorrat oder zusätzliche Abstellflächen. Ein weiteres Badezimmer ist hier ebenfalls vorhanden.
Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage, die komfortables Parken ermöglicht.

Ein gepflegter Bungalow in ruhiger Lage mit solider Ausstattung und Potenzial.

Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

Ausstattung und Details

- elektrische Rollläden
- Kamin
- hochwertige Bodenbeläge (Marmor + Parkett)
- Brunnen im Garten
- Doppelgarage

diverse Sanierungsarbeiten sind bereits erfolgt:
2009: Neues Dach
2012: Neues Badezimmer sowie neue Bad- und Küchendecke
2013: Neue Kellerisolierung von außen (Partyraum)
2014: Neue Heizung (Gas) und neuer Hausanstrich
2015: Neuer Garagenanstrich
2018: Neues Gäste-WC
2022: Dachbodendämmung mit Energieberater
2023: Neue Haustür, neue Kellertür, neue Fenster (3-fach) im Erdgeschoss, neue Fenster (2-fach) im Keller (Partyraum und Gästezimmer)
Horizontalsperre im Partyraum
2024: Neue Schmutzwasserpumpe in der Waschküche
Flächensperre im Partyraum

Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in zentraler und doch idyllischer Sackgassenlage von Dortmund-Husen.
Geschäfte des täglichen Bedarfs können bequem im Ortszentrum von Dortmund-Husen erledigt werden. Kindergärten, Schulen und Ärzte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.
Zudem erreichen Sie in wenigen Minuten die Dortmunder Innenstadt, als auch das Zentrum von Kamen.
Husen hat seinen ländlichen Charakter bewahrt und bietet kilometerlange Wander- und Radwege.
Bus und Bahn befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Objektnummer: 26034031x - 44319 Dortmund – Husen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com