Dortmund – Hacheney

# Einfamilienhaus mit historischem Charme in Hacheney

*Objektnummer: 26034072*



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1168 m²

Objektnummer: 26034072 - 44265 Dortmund – Hacheney


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

Objektnummer: 26034072 - 44265 Dortmund – Hacheney

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26034072 |
| Wohnfläche | ca. 190 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1900 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 550.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012 |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 60 m² |
| Ausstattung | Terrasse |

Objektnummer: 26034072 - 44265 Dortmund – Hacheney

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 07.06.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 257.5 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1900 |

Objektnummer: 26034072 - 44265 Dortmund – Hacheney

# Die Immobilie





Objektnummer: 26034072 - 44265 Dortmund – Hacheney

# Die Immobilie

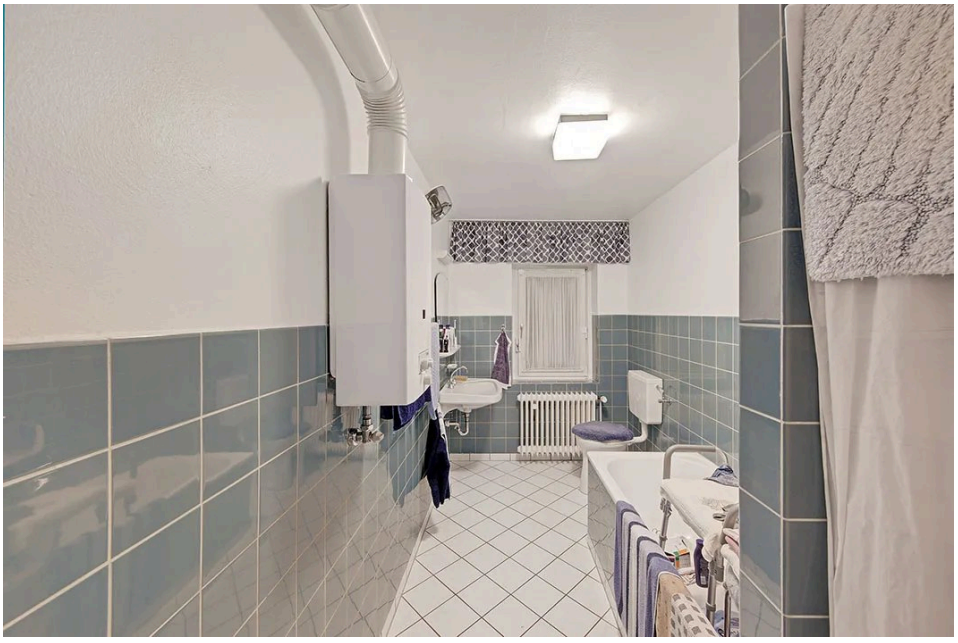




Objektnummer: 26034072 - 44265 Dortmund – Hacheney

# Die Immobilie





Objektnummer: 26034072 - 44265 Dortmund – Hacheney

# Die Immobilie





Objektnummer: 26034072 - 44265 Dortmund – Hacheney

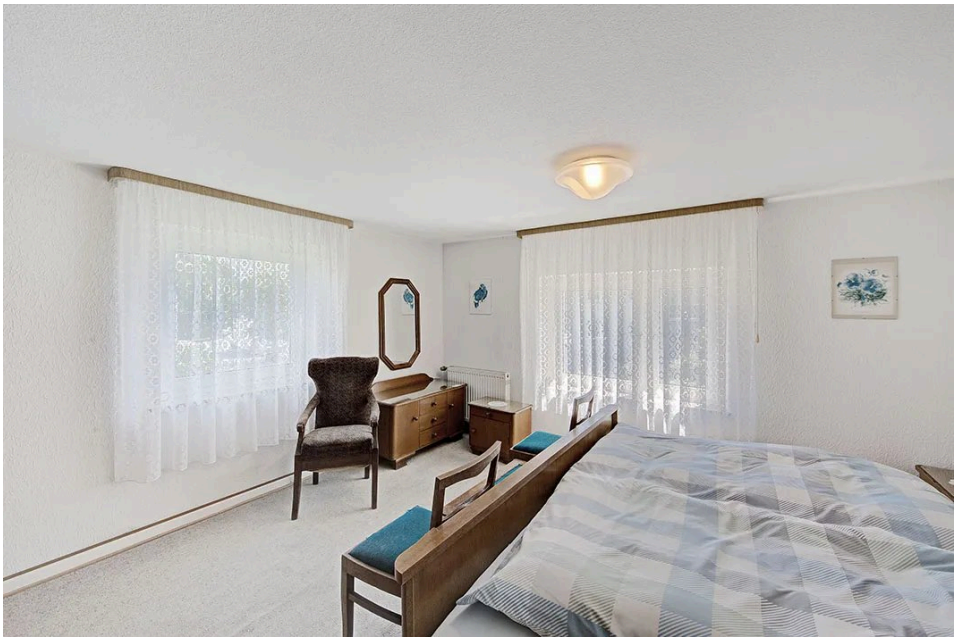
# Die Immobilie





Objektnummer: 26034072 - 44265 Dortmund – Hacheney

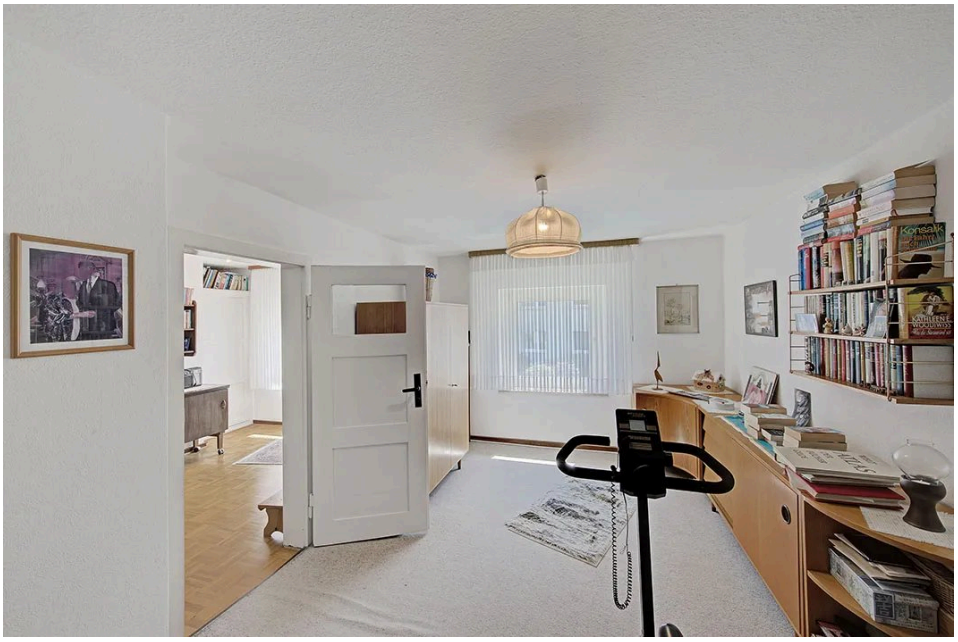
# Die Immobilie





Objektnummer: 26034072 - 44265 Dortmund – Hacheney

# Die Immobilie





Objektnummer: 26034072 - 44265 Dortmund – Hacheney

# Die Immobilie





Objektnummer: 26034072 - 44265 Dortmund – Hacheney

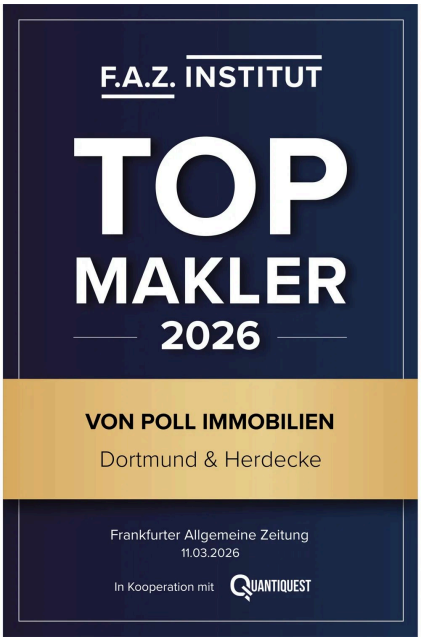
# Die Immobilie






Objektnummer: 26034072 - 44265 Dortmund – Hacheney

# Die Immobilie



Objektnummer: 26034072 - 44265 Dortmund – Hacheney

# Ein erster Eindruck

Dieses besondere Einfamilienhaus verbindet historischen Charakter mit großzügigem Raumangebot und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Das ursprünglich um 1900 als Milchwirtschaft errichtete Gebäude wurde später zu einem reinen Wohnhaus umgebaut.
Das insgesamt solide Haus ist sanierungsbedürftig und bietet damit die Möglichkeit, die Immobilie Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zeitgemäß zu gestalten. Besonders interessant sind dabei das großzügige Grundstück, die vorhandenen Nebennutzflächen und die zusätzliche Ausbaureserve.
Das Haus steht auf einem knapp 1.200 m² großen Grundstück, davon entfallen etwa 800 m² auf den Garten. Der weitläufige Außenbereich bietet viel Platz für Gartenliebhaber, Familien, Freizeitgestaltung oder die Verwirklichung eigener Ideen.
Im Erdgeschoss bildet das großzügige Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer den Mittelpunkt des Hauses. Eine Küche, ein Wannenbad und eine separate Bar ergänzen das Raumangebot. Darüber hinaus stehen verschiedene Abstell- und Funktionsräume sowie ein Gäste-WC zur Verfügung.
Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Eines der Zimmer verfügt über ein eigenes Waschbecken. Ein Duschbad mit Vorraum komplettiert die Etage.
Ein besonderes Plus ist die vorhandene Ausbaureserve. Über der Bar und der Garage befindet sich ein zusätzlicher Raum, der gemeinsam mit dem Bodenraum des Haupthauses weiteres Ausbaupotenzial bietet. Je nach baulichen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen könnte hier zusätzlicher Wohnraum entstehen – möglicherweise sogar eine separate Einliegerwohnung.
Der vorhandene Keller ist sanierungsbedürftig und sollte im Zuge einer zukünftigen Modernisierung entsprechend berücksichtigt werden.
Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen zur Verfügung – eine direkt am Haus und eine weitere hinter dem Gebäude.

Ein Haus für Menschen mit Ideen: Die Immobilie bietet eine solide Grundlage, viel Grundstück und zahlreiche Möglichkeiten, Wohnqualität und Raumangebot durch eine zeitgemäße Sanierung und einen individuellen Ausbau weiterzuentwickeln. Der besondere historische Ursprung und die großzügigen Außenflächen verleihen dem Anwesen dabei einen ganz eigenen Charakter.

Objektnummer: 26034072 - 44265 Dortmund – Hacheney

# Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in Dortmund-Hacheney, einem südlich gelegenen Stadtteil im Stadtbezirk Hörde. Hacheney zeichnet sich durch eine überwiegend aufgelockerte Wohnbebauung und die Nähe zu attraktiven Grün- und Naherholungsgebieten aus. Besonders hervorzuheben ist die Lage zwischen Rombergpark, Dortmunder Zoo und den südlichen Stadtteilen Dortmunds.
Die Umgebung bietet eine gute Verbindung von ruhigem Wohnen und städtischer Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den angrenzenden Stadtteilen und im näheren Umfeld gut erreichbar. Auch das Bildungsangebot ist durch mehrere Einrichtungen im Bereich Hacheney geprägt.
Für die Naherholung bietet die unmittelbare Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene „Botanischer Garten Rombergpark“ mit seinen weitläufigen Parkanlagen sowie der Zoo Dortmund bieten attraktive Ziele für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Auch die weiteren Grünbereiche im Dortmunder Süden unterstreichen den hohen Freizeitwert der Lage.
Auch die Verkehrsanbindung ist günstig: Über die Bundesstraße B54 besteht eine schnelle Anbindung an das Dortmunder Straßennetz. Zudem verfügt Hacheney mit der Stadtbahnlinie U49 über eine direkte Anbindung an die Dortmunder Innenstadt; an der Endhaltestelle bestehen weitere Busverbindungen.
Dortmund-Hacheney bietet damit eine attraktive Kombination aus gewachsenem Wohnumfeld, guter Erreichbarkeit und vielfältigen Möglichkeiten zur Naherholung – eine Lage, die insbesondere für Familien und Menschen mit dem Wunsch nach großzügigem Wohnen im Grünen interessant ist.

Objektnummer: 26034072 - 44265 Dortmund – Hacheney

# 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: 26034072 - 44265 Dortmund – Hacheney

# 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