Dortmund – Grevel

Großzügige Doppelhaushälfte mit 2–3 Wohneinheiten und Garten in Grevel

Objektnummer: 26034084



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 709 m²

Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

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

Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

Auf einen Blick

Objektnummer	26034084
Wohnfläche	ca. 147 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 135 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

Auf einen Blick: Energiedaten

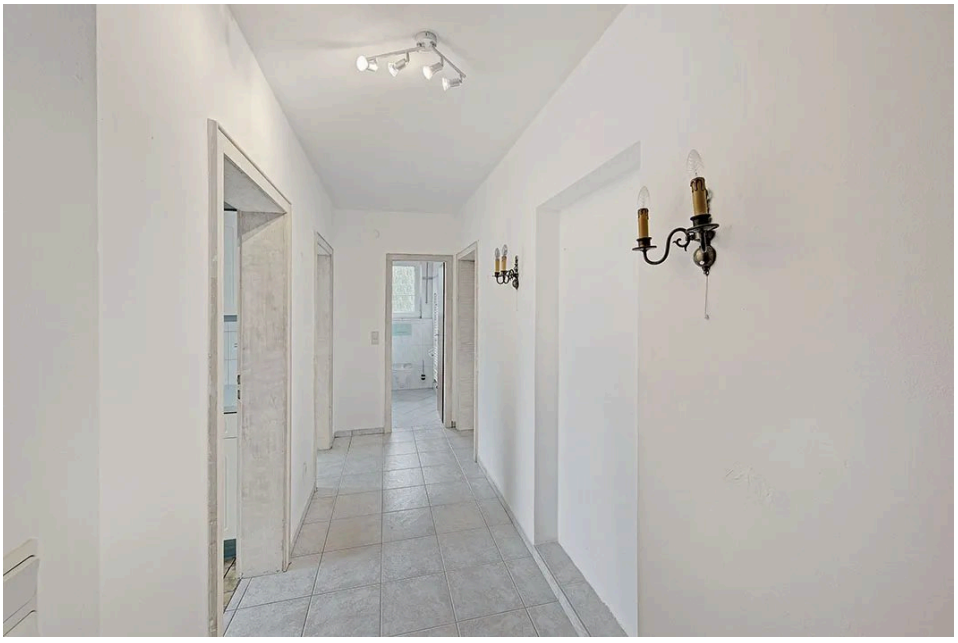
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	238.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

Die Immobilie





Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

Die Immobilie





Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

Die Immobilie





Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

Die Immobilie





Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

Die Immobilie





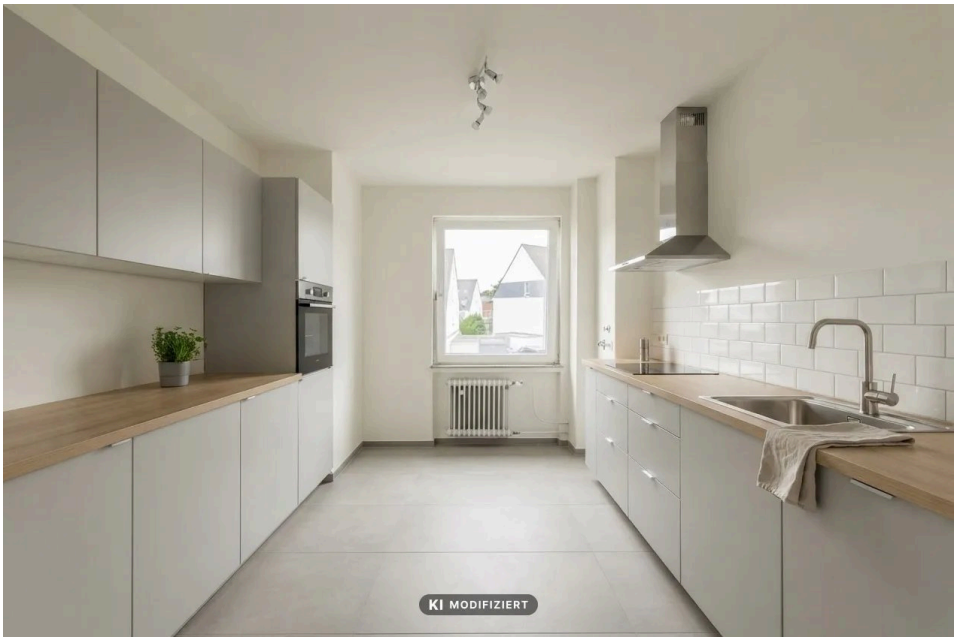
Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

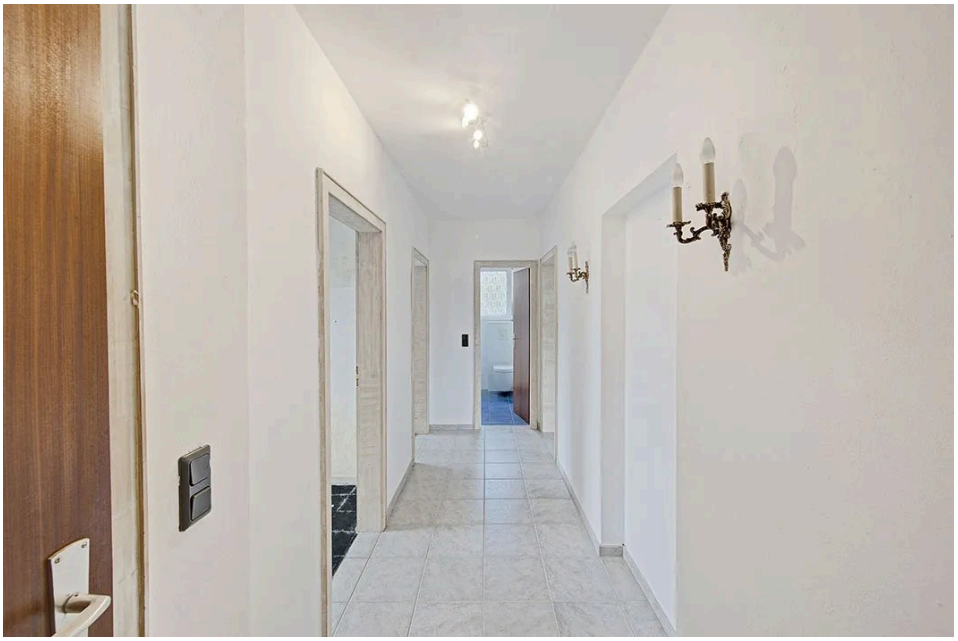
Die Immobilie



Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

Die Immobilie





Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

Die Immobilie





Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

Die Immobilie





Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

Die Immobilie





Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

Die Immobilie





Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

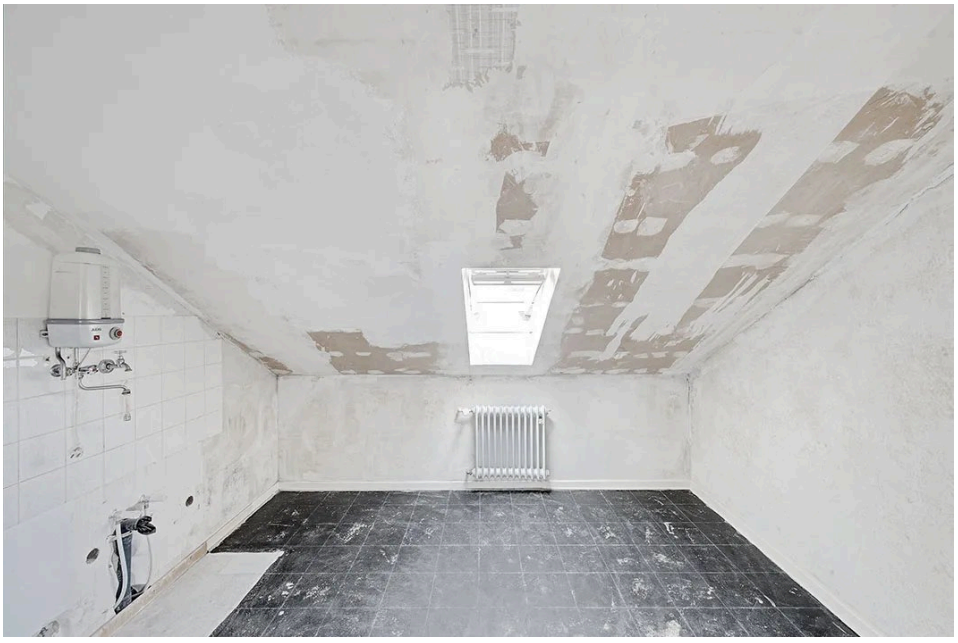
Die Immobilie



Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

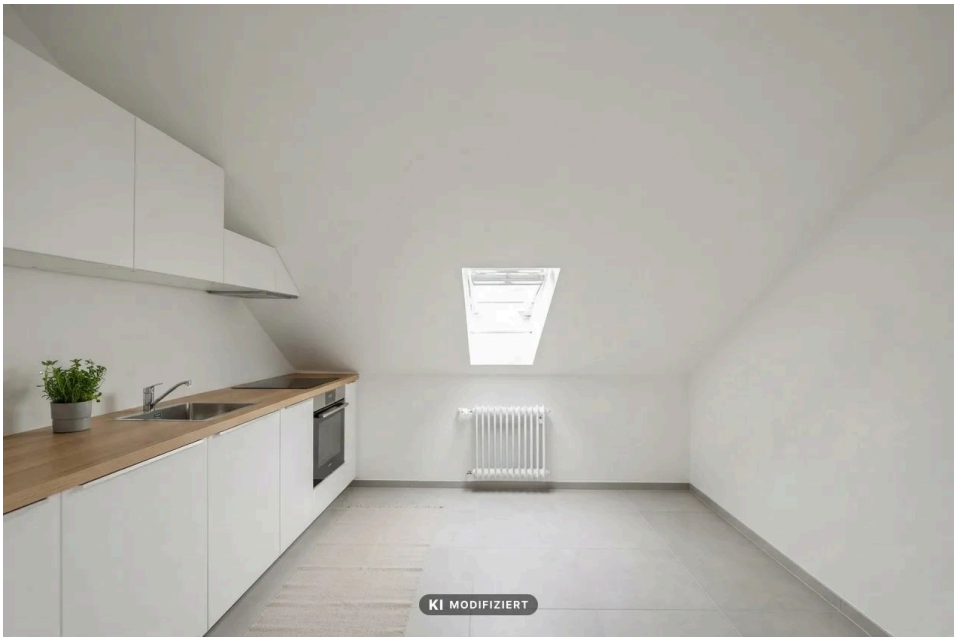
Die Immobilie





Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

Die Immobilie





Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

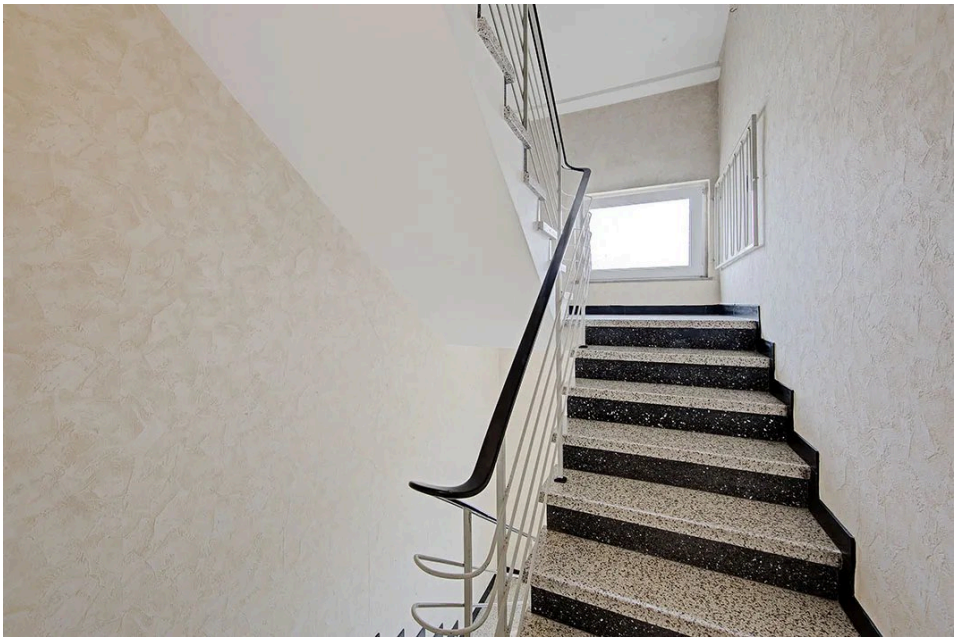
Die Immobilie



Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

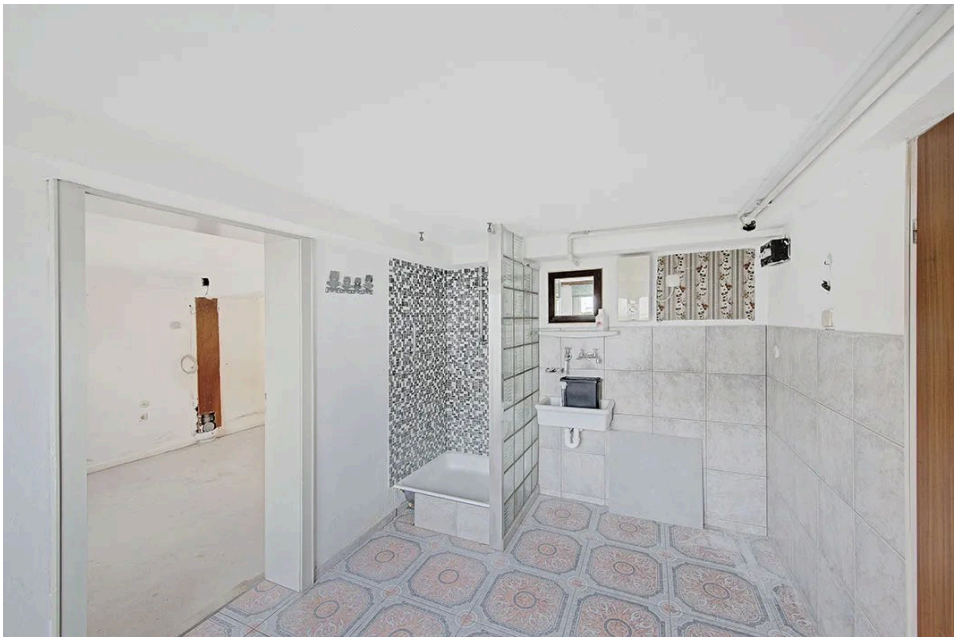
Die Immobilie



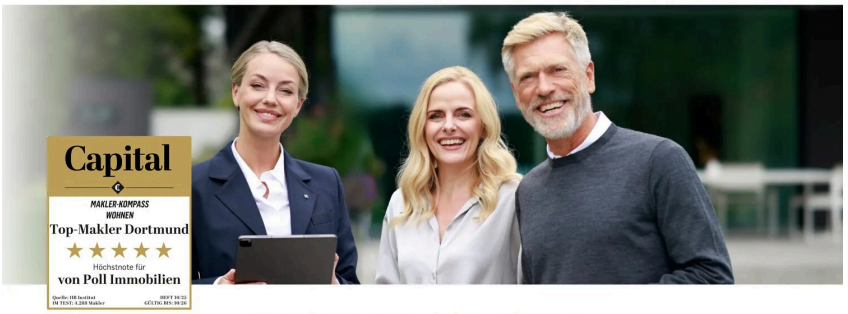


Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

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

Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

Ein erster Eindruck

Solides Mehrgenerationen- oder Anlageobjekt mit Ausbaupotenzial und attraktiven Nutzungsmöglichkeiten

Diese im Jahr 1969 errichtete Doppelhaushälfte in Dortmund-Grevel bietet mit insgesamt ca. 147 m² offizieller Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss sowie einer zusätzlich ausgebauten Dachgeschossfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Familien, die Wohnen und Vermieten miteinander verbinden möchten.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen jeweils über ca. 74 m² Wohnfläche und sind nahezu identisch aufgeteilt. Mittelpunkt beider Einheiten ist das großzügige Wohnzimmer. Ursprünglich waren hier jeweils ein kleineres Wohnzimmer und ein Schlafzimmer vorhanden; durch die Entfernung der trennenden Wand entstand ein besonders geräumiger Wohnbereich.
Im Erdgeschoss besteht vom Wohnzimmer aus ein direkter Zugang zur ca. 30 m² großen, überdachten Terrasse sowie in den Garten. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt stattdessen über einen Balkon. Ergänzt werden die Wohnbereiche jeweils durch ein Schlafzimmer, eine Küche, eine Diele und ein Badezimmer.
Ein besonderes Plus stellt das ausgebaute Dachgeschoss dar. Die Fläche mit ca. 50 m² Nutzfläche wurde zu einer zusätzlichen Wohneinheit ausgebaut. Hier stehen ein Wohn-/Schlafzimmer, eine Küche, eine Diele sowie ein modernes Badezimmer, das im Jahr 2025 neu geschaffen wurde, zur Verfügung. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, das Haus als 2- bis 3-Familienhaus zu nutzen – vorbehaltlich der jeweiligen Genehmigungs- und baurechtlichen Voraussetzungen.
Auch das Untergeschoss bietet zusätzlichen Mehrwert. Neben einer Waschküche mit Dusche und Waschbecken stehen ein Tageslichtraum, der sich beispielsweise hervorragend als Arbeitszimmer, kleine Hobby-Werkstatt o.ä. nutzen lässt, ein weiterer Kellerraum sowie ein Heizungs- und Tankraum zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 1987.
Der rund 400 m² große Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet ausreichend Platz für Erholung, Gartenaktivitäten und gesellige Stunden. Ein vorhandener Schuppen schafft praktischen Stauraum für Gartengeräte. Eine Garage rundet das Angebot ab.
Das Haus präsentiert sich insgesamt solide, ist jedoch in verschiedenen Bereichen sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig. Dadurch bietet sich neuen Eigentümern die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und vorhandene Potenziale auszuschöpfen.

Interessant für Kapitalanleger
Durch die Aufteilung in mehrere Wohneinheiten bietet die Immobilie eine interessante Grundlage für eine Kapitalanlage mit mehreren Mieteinheiten. Bei entsprechender

Nutzung ist eine monatliche Kaltmiete von ca. 2.000 € erzielbar, was einer möglichen Jahresnettokaltmiete von rund 24.000 € entspricht.

Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

Ausstattung und Details

Highlights auf einen Blick:
•Doppelhaushälfte, Baujahr 1969
•ca. 147,02 m² offizielle Wohnfläche im EG + OG
•jeweils ca. 74,20 m² im EG und OG
•zusätzlich ausgebaute DG-Einheit, ca. 50 m² Nutzfläche
•insgesamt 2–3 Wohneinheiten möglich
•EG mit ca. 30 m² überdachter Terrasse und Gartenzugang
•OG mit Balkon
•modernes DG-Bad, 2025 erstellt
•ca. 400 m² pflegeleicht angelegter Garten
•Tageslichtraum im Keller, z. B. als Arbeitszimmer
•Waschküche mit Dusche und Waschbecken
•Garage
•Ölheizung von 1987
•solide, aber sanierungsbedürftige Substanz
•mögliche Kaltmiete von ca. 2.000 € monatlich
•interessant für Kapitalanleger, Familien und Mehrgenerationennutzung

Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Greveler Straße im Dortmunder Stadtbezirk Scharnhorst, im Übergangsbereich zum ruhig und ländlich geprägten Ortsteil Grevel. Die Umgebung verbindet eine angenehme Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und der Dortmunder Innenstadt.

Grevel zeichnet sich insbesondere durch seine grüne und weitläufige Umgebung aus. Felder, kleinere Waldflächen und die für den Dortmunder Nordosten typische, teilweise dörflich geprägte Bebauung sorgen für ein naturnahes Wohnumfeld. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs und die Infrastruktur von Scharnhorst gut erreichbar.

Für Familien bietet die Lage eine gute Infrastruktur mit Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung. Eine Grundschule befindet sich je nach Bezugspunkt in rund 1,5 bis 1,7 km Entfernung; weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist vorteilhaft. Eine Bushaltestelle an der Greveler Straße liegt nur wenige Gehminuten entfernt, auch die End-Haltestelle der U42 Grevel ist fußläufig erreichbar. Die Bahnhöfe Dortmund-Kurl und Dortmund-Derne befinden sich ebenfalls in der Nähe und bieten zusätzliche Möglichkeiten für den regionalen Bahnverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und weitere Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld bzw. in den angrenzenden Stadtteilen. Die Dortmunder Innenstadt ist mit dem Auto und dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar. Auch die überregionalen Verkehrswege sind in angemessener Entfernung gelegen.

Fazit: Die Lage bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem, vergleichsweise ruhigem Wohnen und guter städtischer Infrastruktur. Damit eignet sich der Standort sowohl für Familien und Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine Immobilie in einem etablierten Dortmunder Wohnumfeld suchen.

Objektnummer: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

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: 26034084 - 44329 Dortmund – Grevel

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