Dortmund – Sölderholz

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 26034104



KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1421 m²

Objektnummer: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

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

Objektnummer: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

Auf einen Blick

Objektnummer	26034104
Wohnfläche	ca. 199 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	575.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

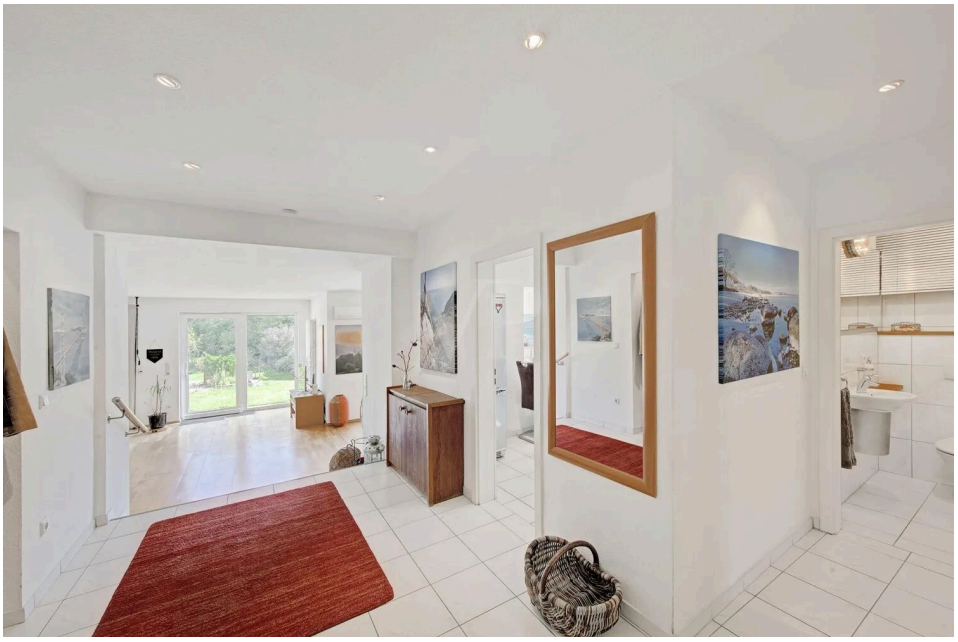
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	321.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

Die Immobilie

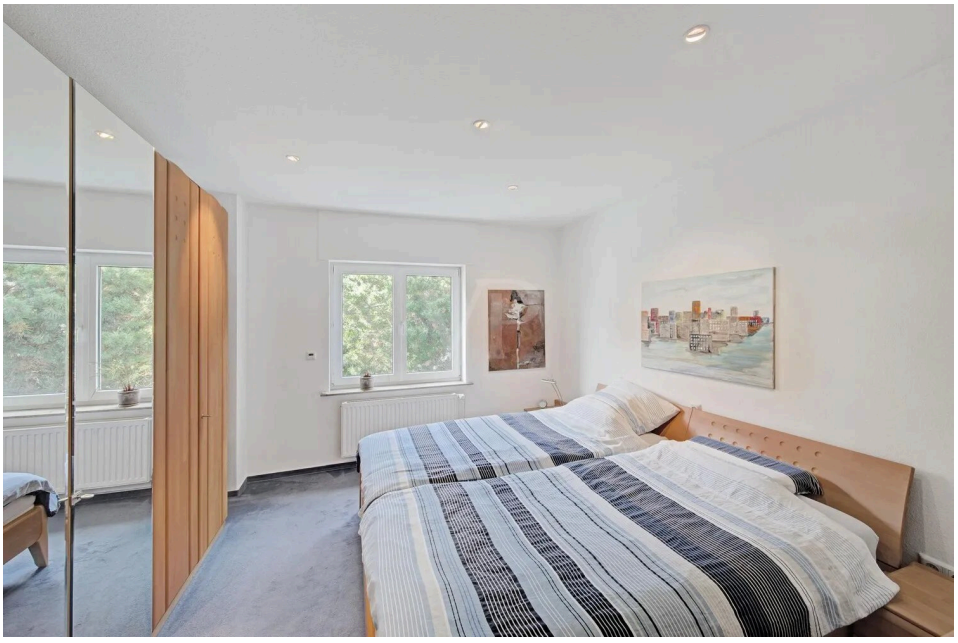




Objektnummer: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

Die Immobilie

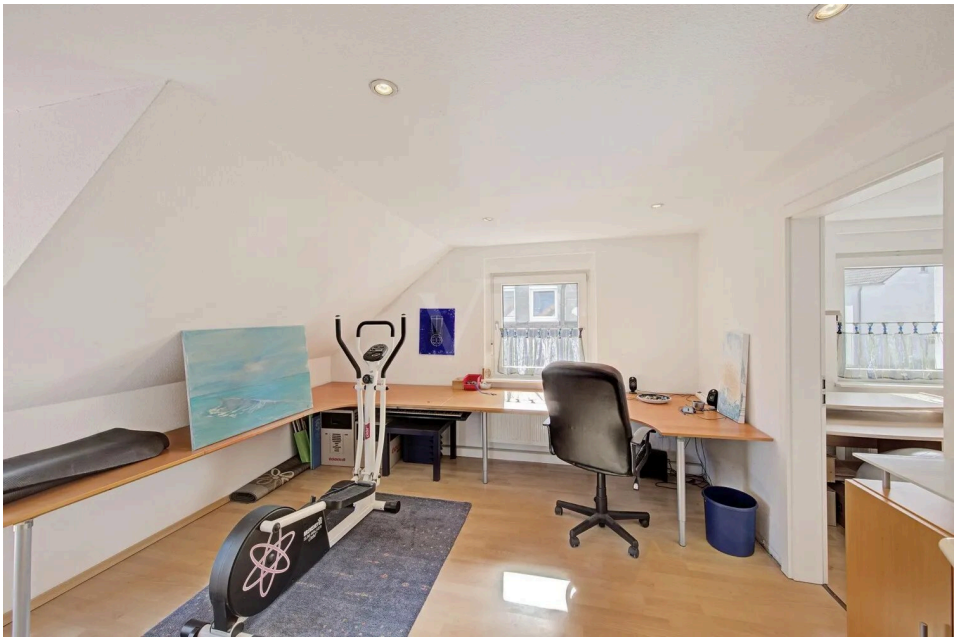




Objektnummer: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

Die Immobilie





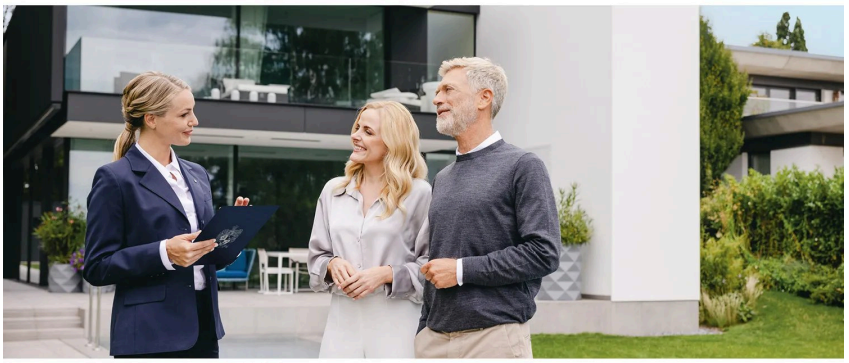
Objektnummer: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

Die Immobilie



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: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

Die Immobilie



Objektnummer: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 199 m², ein beeindruckendes Grundstück von 1.421 m² und einem sehr guten, zeitgemäßen Gesamtzustand. Die Immobilie wurde im Jahr 2000 umfassend kernsaniert und im Zuge dessen durch einen Anbau erweitert. Dadurch präsentiert sich das Haus heute als gepflegtes und vielseitig nutzbares Zuhause. Im Eingangsbereich ist das Fachwerk sehr gut erhalten und trägt zum Charme aus Altbau und Neubau bei. Die großzügige Raumaufteilung bietet viel Platz für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder alle, die Wohnen und individuelle Nutzungsmöglichkeiten miteinander verbinden möchten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt des Hauses bildet und viel Raum für gemeinsame Stunden bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die durchdachte Kombination aus Wohn-, Schlaf- und Nebenräumen ermöglicht ein komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Das Obergeschoss verfügt über insgesamt vier Zimmer. Zwei davon sind als Durchgangszimmer gestaltet und bieten sich je nach Bedarf beispielsweise als Kinderzimmer oder Arbeits-, Gäste-, Hobby- sowie Rückzugsbereiche an. Die vielseitige Raumstruktur eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung und Nutzung der oberen Etage. Ein Badezimmer mit Dusche und Tageslichtfenster ist ebenfalls im OG vorhanden.
Ein weiteres kleines Zimmer kann als Home Office genutzt werden. Hier sind auch Anschlüsse für eine kleine Küche vorhanden, so dass man das OG auch als separate Wohnung nutzen könnte.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist das ca. 1.421 m² große Grundstück. Der weitläufige Garten bietet außergewöhnlich viel Platz und lässt sich ganz nach den persönlichen Vorstellungen gestalten. Ob als grüne Oase zum Entspannen, als Familiengarten mit Spielmöglichkeiten, für gesellige Zusammenkünfte oder zur Verwirklichung individueller Gartenideen – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Die großzügige Grundstücksfläche macht diese Immobilie besonders interessant für alle, die Wert auf Freiraum, Privatsphäre und ein naturnahes Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

Ausstattung und Details

- umfassende Sanierung im Jahr 2000
überwiegend neue Fenster
Dach erneuert mit Braas Doppel-S Pfannen
- Gaszentralheizung der Firma Vaillant
- großzügige Dachterrasse (Erweiterungsanbau im Jahr 2000)
- Klimaanlage im Wohn-Esszimmer
- Tageslichtbad mit Bad-Duschkombination im EG
- Tageslichtbad mit Dusche im OG
- Garage mit einem Stellplatz und Hobbyraum
- 3x PKW Außenstellplätze auf dem Grundstück
- großer, schön angelegter Garten

Objektnummer: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im südöstlichen Dortmunder Stadtgebiet in einer gewachsenen Wohnlage. Das Umfeld bietet eine angenehme Verbindung aus wohnlicher Atmosphäre und der Nähe zu den vielfältigen Angeboten der Stadt Dortmund.

Die Lage ist besonders für diejenigen interessant, die ein großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem Grundstück in einem etablierten Wohnumfeld suchen.
Wiesen und Felder für ausgedehnte Spaziergänge sowie ein umfangreiches Angebot an Geschäften des täglichen Bedarfs (Edeka, Bäckereien, eine Apotheke, Ärzte) sind fußläufig erreichbar und in unmittelbarer Umgebung.
Weiterhin sind auch zwei Kindergärten, zwei Grundschulen in unmittelbarer Nähe und weiterführende Schulen sehr gut erreichbar.
Das große Grundstück mit seinem vielseitig nutzbaren Garten schafft zusätzlichen Freiraum und bietet ideale Voraussetzungen für individuelle Gestaltungsideen, Erholung und das Familienleben im Grünen.

Dortmund als bedeutender Wirtschafts- und Wohnstandort in Nordrhein-Westfalen verfügt über eine vielseitige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsangeboten. Die südöstliche Lage innerhalb des Stadtgebiets bietet die Möglichkeit, die Vorzüge eines wohnorientierten Umfelds mit den Einrichtungen und Angeboten der Stadt zu verbinden.

Insgesamt präsentiert sich der Standort als interessante Wohnadresse für alle, die großzügiges Wohnen, ein großes Grundstück und eine gewachsene Umgebung miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

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: 26034104 - 44289 Dortmund – Sölderholz

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