Dortmund – Holzen

# gepflegtes Einfamilienhaus in Sackgassenlage

*Objektnummer: 26034105*




KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 318 m²

Objektnummer: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen


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

Objektnummer: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26034105 |
| Wohnfläche | ca. 150 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1975 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 419.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 30 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 23.03.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 167.75 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1975 |

Objektnummer: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen

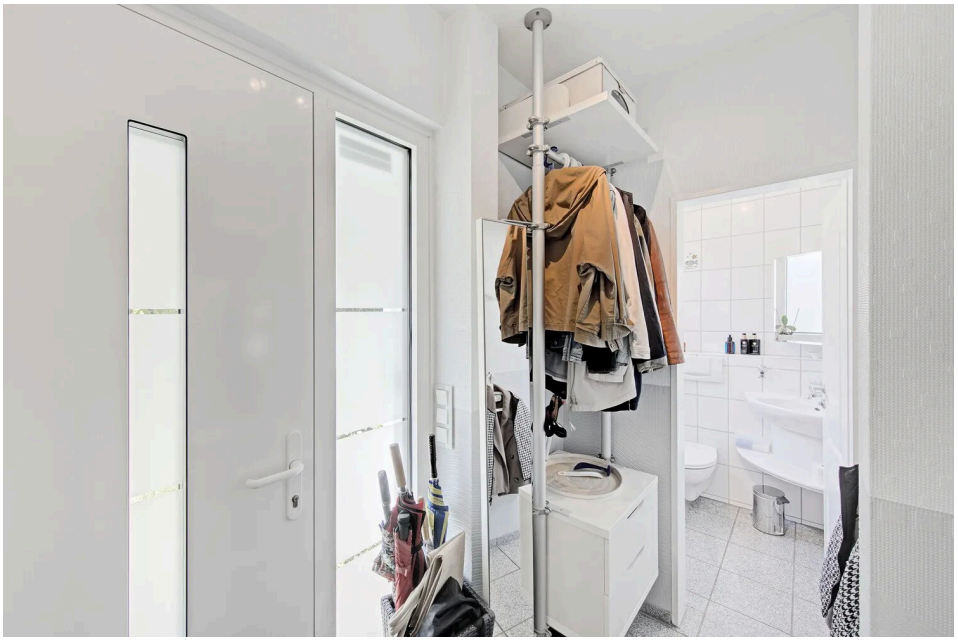
# Die Immobilie





Objektnummer: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen

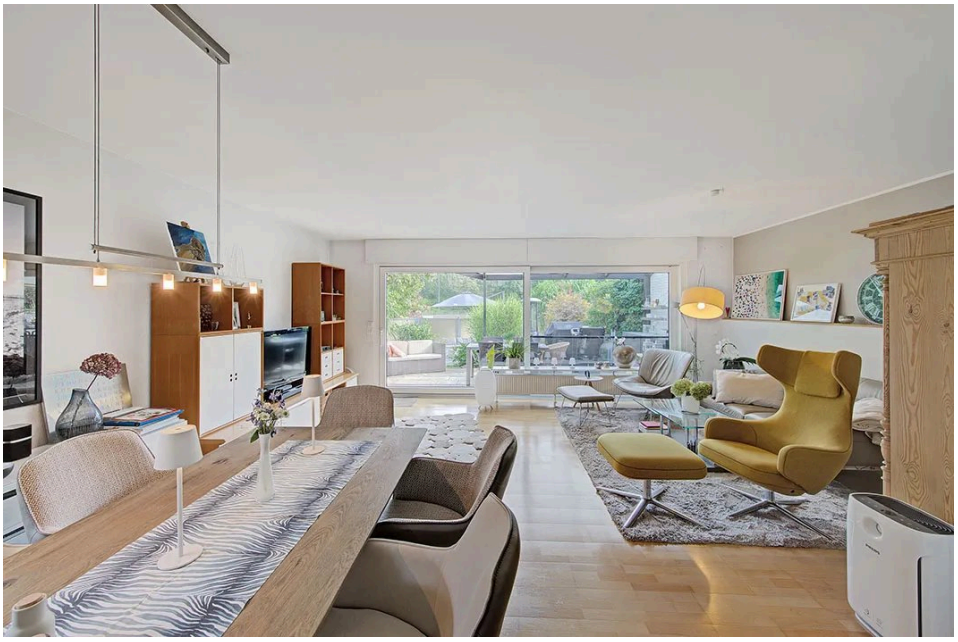
# Die Immobilie





Objektnummer: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen

# Die Immobilie






Objektnummer: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen

# 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:

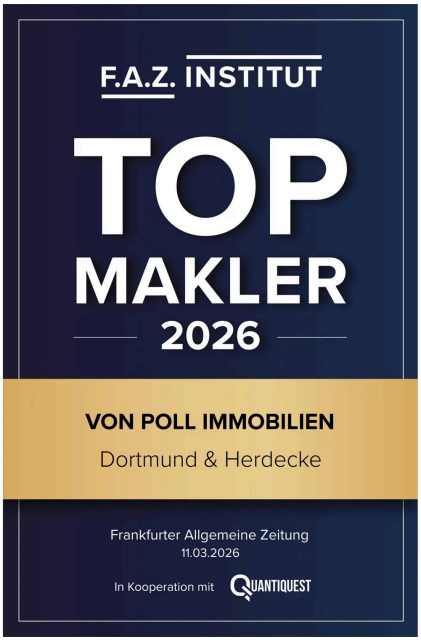
T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com



Objektnummer: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen

# Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Dortmund-Holzen vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen zu einem attraktiven Zuhause. Das im Jahr 1975 errichtete Haus verfügt über ca. 150 m² Wohnfläche und präsentiert sich in einem umfassend modernisierten Zustand. Eine Garage sowie der Vollkeller ergänzen das attraktive Raumangebot und bieten zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits im Erdgeschoss überzeugt die Immobilie mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch die offene Küche ein modernes und kommunikatives Wohnambiente schafft. Der klassische Parkettboden im Wohnzimmer verleiht dem Raum zeitlose Eleganz und sorgt für eine warme, wohnliche Atmosphäre. Die im Jahr 2018 eingebaute Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen, gesellige Abende und das tägliche Familienleben.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die den Wohnkomfort und den gepflegten Gesamteindruck des Hauses unterstreichen. Im Jahr 2021 wurden unter anderem die Fenster, die Haustüranlage, die Markise sowie die Rollläden erneuert.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare bieten. Ein besonderes Highlight ist das Hauptschlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank, der sowohl direkt vom Schlafzimmer als auch bequem vom Flur aus zugänglich ist. Diese praktische Lösung verbindet Komfort mit einer durchdachten Raumaufteilung. Der sehr gepflegte Teppichboden in den Schlafzimmern unterstreicht die behagliche Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer präsentiert sich großzügig und komfortabel ausgestattet. Neben einer Dusche und einer Badewanne steht ein Doppelwaschtisch zur Verfügung. Helle Fliesen und ein großes Fenster sorgen für ein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente.

Ein weiteres Plus ist das ausgebaute Dachgeschoss. Hier befindet sich ein zusätzlicher Raum, der sich hervorragend als Homeoffice, Arbeitszimmer oder persönlicher Rückzugsort eignet. Damit bietet das Haus ideale Voraussetzungen für modernes Arbeiten von zu Hause.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert. Dadurch stehen zusätzliche Flächen zur Verfügung, die sich beispielsweise als Lager- und Vorratsräume oder für Hobbys nutzen lassen. Die vorhandene Garage rundet das Angebot ab und bietet einen

geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Das Haus befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück. Der jährliche Erbbauzins beträgt ca. 1.094 Euro und stellt einen überschaubaren laufenden Kostenfaktor dar. Die konkreten Bedingungen ergeben sich aus dem bestehenden Erbbaurechtsvertrag.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen

# Ausstattung und Details

- inkl. Küche Bj. 2018
- Fenster, Haustüranlage, Schiebetür Terrasse, Markise und Rollläden (Alu) aus Bj. 2021
- Fliegengitter vor allen Fenstern
- Vordach des Eingangsbereichs aus 2011
- Heizung Bj. 1997
- Erbpachtvertrag Laufzeit noch 48 Jahre
- aktueller Erbpachtzins ca. 1.094,-€ im Jahr

Objektnummer: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen

# Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer guten und ruhigen Wohnlage im beliebten Dortmunder Stadtteil Holzen. Das Wohnumfeld ist überwiegend durch gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser und begrünte Grundstücke geprägt. Die ruhige Wohnatmosphäre und der hohe Grünanteil schaffen ein angenehmes und familienfreundliches Umfeld mit einem hohen Wohn- und Freizeitwert.
Die Umgebung bietet eine gute Kombination aus naturnahem Wohnen und einer zugleich alltagstauglichen Infrastruktur. Zahlreiche Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung laden zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten ein.
Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung zur Verfügung. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind ebenfalls fußläufig gut erreichbar. Auch die Dortmunder Innenstadt, Schwerte sowie die umliegenden Stadtteile sind über nahegelegenen Verkehrswege gut angebunden.

Insgesamt verbindet die Lage die Vorzüge eines ruhigen Wohnstandortes mit einer guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangeboten, Ärzten, Apotheken und den umliegenden Städten und Stadtteilen. Damit bietet der Standort insbesondere für Familien und diejenigen, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur legen, attraktive Voraussetzungen.

Objektnummer: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen

# 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: 26034105 - 44267 Dortmund – Holzen

# 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