Dortmund – Kurl

Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 26034111



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 836 m²

Objektnummer: 26034111 - 44319 Dortmund – Kurl

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

Objektnummer: 26034111 - 44319 Dortmund – Kurl

Auf einen Blick

Objektnummer	26034111
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 56 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26034111 - 44319 Dortmund – Kurl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	169.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.01.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26034111 - 44319 Dortmund – Kurl

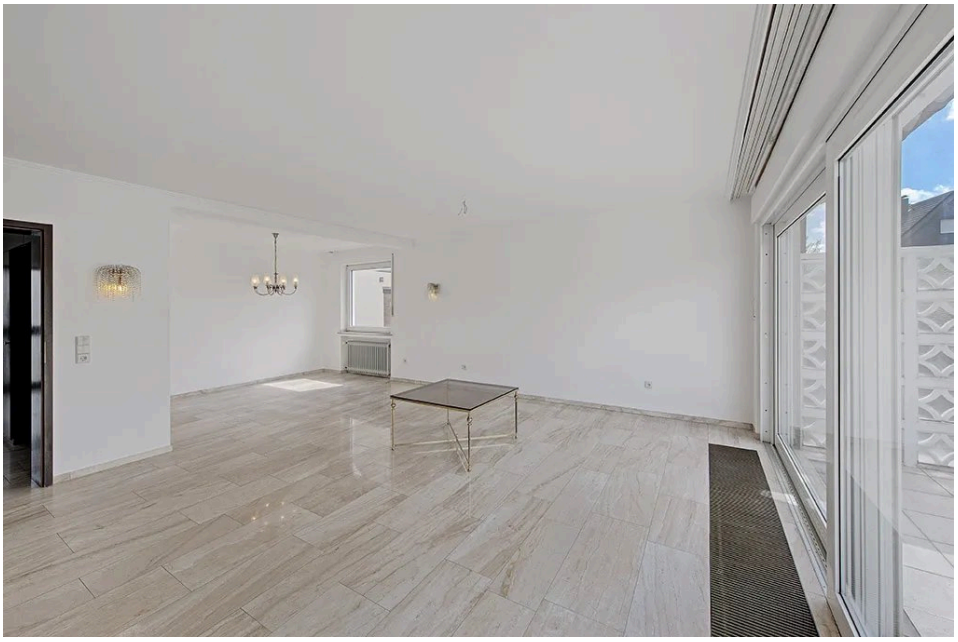
Die Immobilie





Objektnummer: 26034111 - 44319 Dortmund – Kurl

Die Immobilie





Objektnummer: 26034111 - 44319 Dortmund – Kurl

Die Immobilie





Objektnummer: 26034111 - 44319 Dortmund – Kurl

Die Immobilie





Objektnummer: 26034111 - 44319 Dortmund – Kurl

Die Immobilie





Objektnummer: 26034111 - 44319 Dortmund – Kurl

Die Immobilie





Objektnummer: 26034111 - 44319 Dortmund – Kurl

Die Immobilie





Objektnummer: 26034111 - 44319 Dortmund – Kurl

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: 26034111 - 44319 Dortmund – Kurl

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26034111 - 44319 Dortmund – Kurl

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Wohnhaus in Dortmund-Kurl überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, eine durchdachte Raumaufteilung und attraktive Außenbereiche. Die Zaunanlage ist 2025 erneuert worden. Die Terrasse wurde 2026 erneuert und saniert. Das im Jahr 1981 erbaute Haus befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand und bietet mit insgesamt ca. 160 m² Wohnfläche ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder individuelle Wohnkonzepte.
Ob als großzügiges Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten – die Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten, unterschiedliche Wohnbedürfnisse unter einem Dach zu vereinen.

Im Erdgeschoss verfügt die Immobilie über ca. 113 m² Wohnfläche und bietet ein angenehmes Raumangebot für komfortables Wohnen. Mittelpunkt dieser Etage ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet.
Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer. Damit bietet das Erdgeschoss bereits gute Voraussetzungen für Wohnen auf einer Ebene.
Ein besonderes Highlight ist der Außenbereich: Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse mit angrenzender Gartennutzung. Ob gemütliche Stunden im Freien, entspannte Sommerabende oder gemeinsame Zeit mit der Familie – hier lässt sich das Leben im Grünen genießen.

Das Obergeschoss bietet weitere ca. 47 m² Wohnfläche und eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Aktuell stehen Ihnen hier zwei Schlafzimmer zur Verfügung. Eines der Zimmer ist so großzügig geschnitten, dass es bei Bedarf unterteilt werden kann. Dadurch lässt sich beispielsweise ein zusätzlicher Bereich für ein Homeoffice, einen Hobbyraum oder individuelle Wohnbedürfnisse schaffen.
Darüber hinaus verfügt das Obergeschoss über ein Badezimmer und eine weitere Küche. Sollte eine separate Küche nicht benötigt werden, kann dieser Bereich alternativ als zusätzliches Zimmer gestaltet werden. So lässt sich die vorhandene Fläche flexibel an die eigenen Vorstellungen anpassen.
Ein Balkon ergänzt das Wohnangebot und bietet einen schönen Platz, um die frische Luft und entspannte Momente im Freien zu genießen.

Aktuell wird die Immobilie als zusammenhängendes Einfamilienhaus genutzt. Aufgrund der vorhandenen Raumaufteilung und der Ausstattung beider Etagen bietet sich jedoch auch die Möglichkeit einer Nutzung als Zweifamilienhaus.

Neben dem vielseitigen Wohnraumangebot punktet die Immobilie mit zusätzlichen

Nutzflächen und praktischen Ausstattungsmerkmalen.
Das Haus ist voll unterkellert und bietet damit weitere Flächen für Stauraum, Vorräte, Hobbys oder andere Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der baulichen Gegebenheiten. Eine Garage ergänzt das Angebot und sorgt für einen komfortablen Stellplatz für Ihr Fahrzeug.
Auch wichtige Modernisierungen wurden bereits vorgenommen: Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2023. Zudem wurden im Jahr 2024 teilweise die Fußböden erneuert.
Das Baujahr 1981, der gute und gepflegte Zustand sowie die bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen bilden eine solide Grundlage für die weitere Nutzung der Immobilie.

Dieses freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus in Dortmund-Kurl vereint großzügige Wohnflächen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven Außenbereichen. Die Kombination aus Terrasse, Gartennutzung, Balkon, Vollkeller und Garage macht die Immobilie zu einem interessanten Angebot für Kapitalanleger und Käufer, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen.

Hinweis: Die Immobilie ist derzeit vermietet. Angaben zur aktuellen Miethöhe, zu den Mietvertragsbedingungen und zu einer möglichen späteren Eigennutzung erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Objektnummer: 26034111 - 44319 Dortmund – Kurl

Ausstattung und Details

- Terrasse 2026 neu
- Balkon
- zwei große Tageslichtbäder
- großer Garten
- ruhige Lage von Dortmund-Kurl
- zwei Wohnungen in einem Haus möglich
- neue und moderne Gaszentralheizung aus 2023
- Fußböden z.T. im April 2024 erneuert
- inkl. Garage + Außenstellplatz

Objektnummer: 26034111 - 44319 Dortmund – Kurl

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in zentraler und doch idyllischer Lage von Dortmund-Kurl. Geschäfte des täglichen Bedarfs können bequem im Ortszentrum von Dortmund-Husen erledigt werden. Kindergärten, Schulen und Ärzte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.
Der Bahnanschluss ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.
Zudem erreichen Sie in wenigen Minuten die Dortmunder Innenstadt, als auch das Zentrum von Kamen.
Kurl grenzt an verschiedene Naturschutzgebiete, hat seinen ländlichen Charakter bewahrt und bietet kilometerlange Wander- und Radwege.

Objektnummer: 26034111 - 44319 Dortmund – Kurl

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: 26034111 - 44319 Dortmund – Kurl

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