

2 FH in begehrter Süd-Westlage mit schönem Garten für Kapitalanleger oder zur Selbstnutzung bzw. Handwerker



Objektkennung HK-04-2021
44269 Dortmund-Altschüren

Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagement
Rosemeyerstraße 6, 44139 Dortmund



Eckdaten

| | |
|--------------------|--------------------|
| Baujahr: | 1959 |
| Zimmer: | 6 |
| Wohnfläche: | 160 m ² |
| Grundstücksfläche: | 574 m ² |
| Kellerfläche: | 56 m ² |
| Heizungsart: | Zentralheizung |
| Etagenanzahl: | 1 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Badezimmer: | 2 |

| | |
|---------------------------|-----------|
| Gäste-WC vorhanden: | Ja |
| Anzahl separater WCs: | 1 |
| Garagenanzahl: | 1 |
| Stellplatztyp: | Garage |
| Schlafzimmer: | 4 |
| Vermietet: | Nein |
| Befeuerung/Energieträger: | Heizöl |
| Energieausweis: | Vorhanden |
| Kaufpreis: | 475.000 € |

Käuferprovision

2,38 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagment eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,38 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Objektbeschreibung

Dieses kleine Zuckerbäckerhaus (Freigezogen seit 28.02.2022) aus den 60 er Jahren auf 574 qm Kauf-Grundstück in Süd-Westlage ist für Familien oder auch Handwerker wie geschaffen.

Die EG Wohnung besitzt 1 Schlafzimmer, Wohnzimmer, offene Küche mit Esszimmer, ein Bad mit Wanne und Dusche sowie eine zusätzliche Gästetoilette und vorgelagerten Garderobenbereich.

Das 1. OG besitzt 1 Schlafzimmer mit extra Ankleidezimmer, Wohnzimmer, Küche und Bad, ebenfalls mit Dusche und Wanne, sowie Balkon mit Blick in den pflegeleichten Garten mit kleinem Bachlauf. Hier ist genügend Platz für einen kleinen Pool und Kinderspielgeräte oder aber eine gepflegte Gartenanlage.

Das dazu gehörige Dachgeschoss (nicht in Wfl. Berechnung, da Stehhöhe ca 175 cm) wurde zur Beherbergung von Schlafbesuch ebenfalls ausgebaut. Dieser Raum könnte auch als Arbeits- oder Spielzimmer genutzt werden.

Das Bild wird von einer Garage und zusätzlichem Stellplatz, sowie 3 Kellerräumen abgerundet.

Ein zusätzlicher Anbau hat das Häuschen zu einem kleinen Raumwunder werden lassen (s. Grundrisse)

Es lag ebenso der positive Bauantrag einer weiteren Doppelgarage vor, der leider z.Zt. abgelaufen ist.

Ausstattung

Die Oberböden sind gefliest oder mit Laminat ausgestattet.

Im EG haben fast alle Fenster Rollläden, im 1. OG in Teilbereichen.

Die Terrasse ist gepflastert.

Dem Alter des Hauses ist es geschuldet, Modernisierung und ggf. auch Veränderungen der Raumaufteilungen vorzunehmen, da Einiges nicht mehr unbedingt auf dem neuesten Stand ist.

Eine 3-Jahre alte Vissmann Öl-Heizung wurde im Herbst 2021 eingebaut.

MACHEN SIE IHR PERSÖNLICHES SCHMUCKKÄSTCHEN DARAUS ODER SEHEN SIE ES ALS WERTANLAGE FÜR DIE ZUKUNFT!!!!

Lagebeschreibung

An der renaturierten Emscher, fußläufig zwischen Phönixsee und Rodenbergcenter (wo alle Einkäufe des täglichen Bedarfs zu erledigen sind), liegt dieses Häuschen in einer äußerst ruhigen Sackgasse mit nur wenigen Häusern.

A40 /B236 10 Min.

Flughafen 15 Min

Hbf 25 Min.

Sonstiges

Der Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

WIR NEHMEN NUR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEN AUSKÜNFTE (NAME, ADRESSE, TELFONNUMMER) ENTGEGEN UND BEANTWORTEN DIESE GERNE UND UMGEHEND!!





Die Verkäufer/Käufer Courtage von jeweils 2,38 % bezieht sich auf den notariell unterzeichneten Kaufpreis und ist dann fällig sofort und ohne Abzug.

Hinsichtlich des Objektes ist die Firma Fr. Fr. Weicken GmbH & Co. KG- weicken-immobilienmanagement auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus können wir für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.





Durchgang zur Garage



Terrasse





Bachlauf



Blick von oben in den Garten





offene Küche im EG



Eszimmer EG





Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG





BAD EG



Dusche EG





Küche Esszimmer OG



Schlafzimmer 1





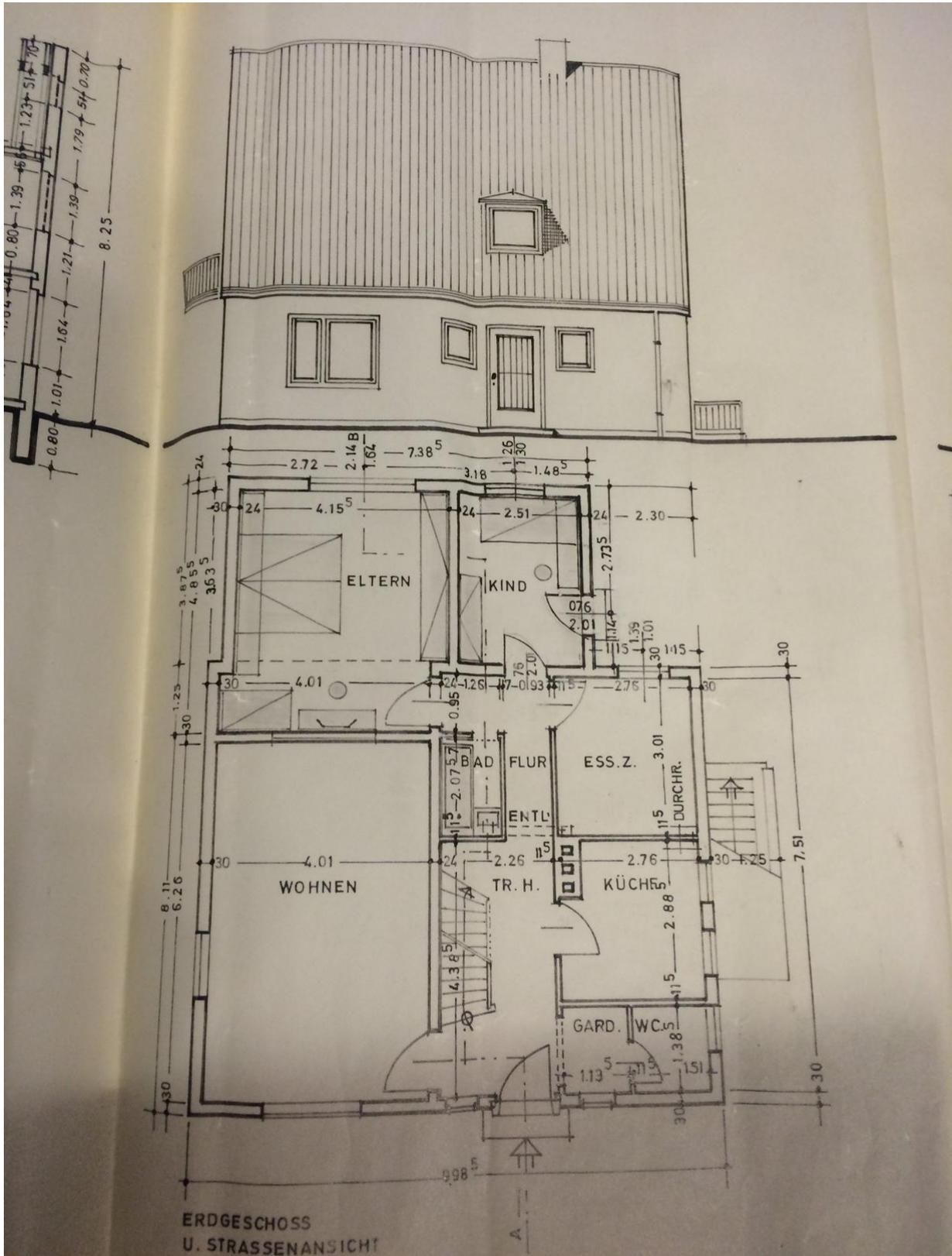


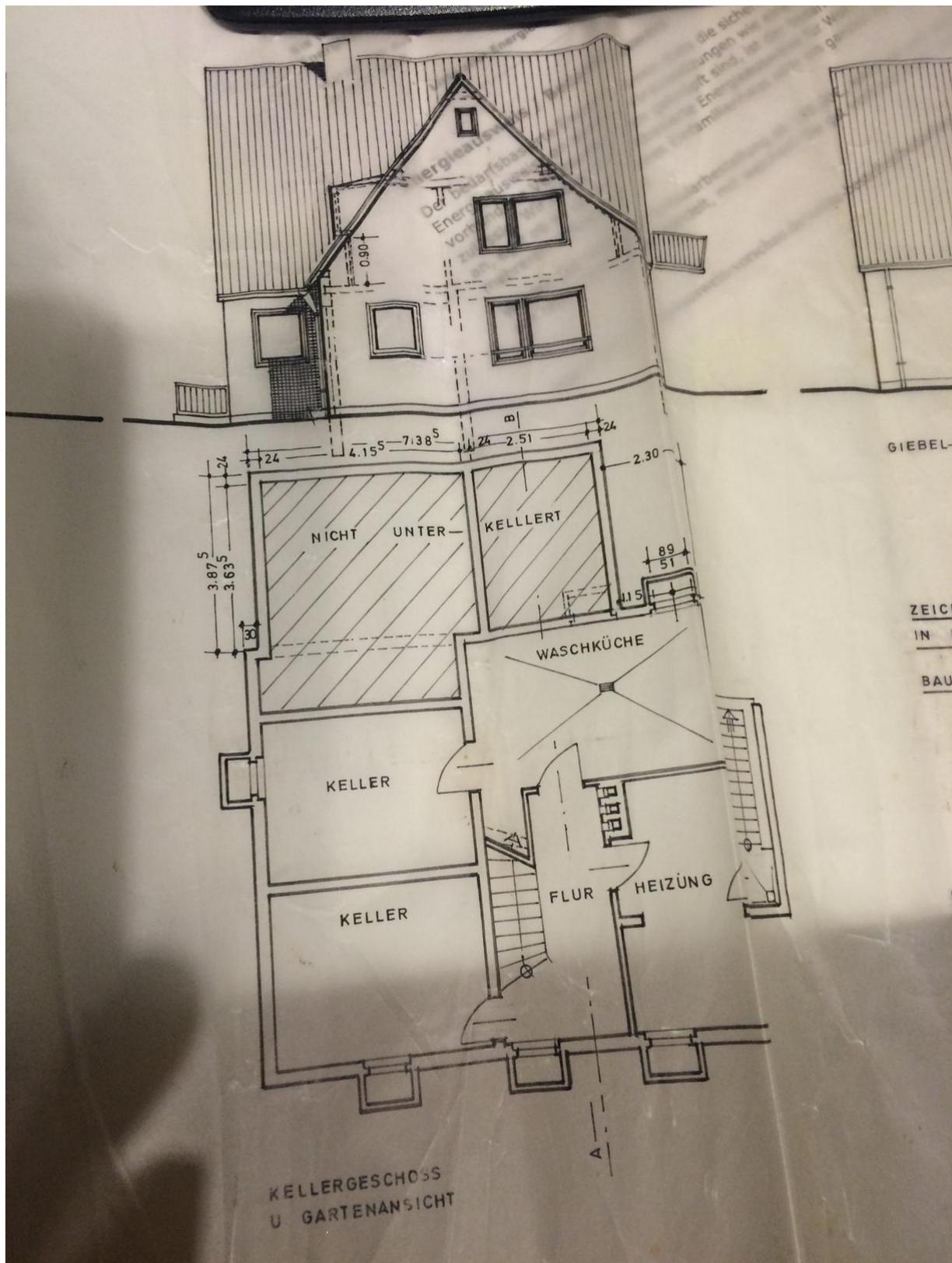
Wohnzimmer mit Kamin OG



BAD OG

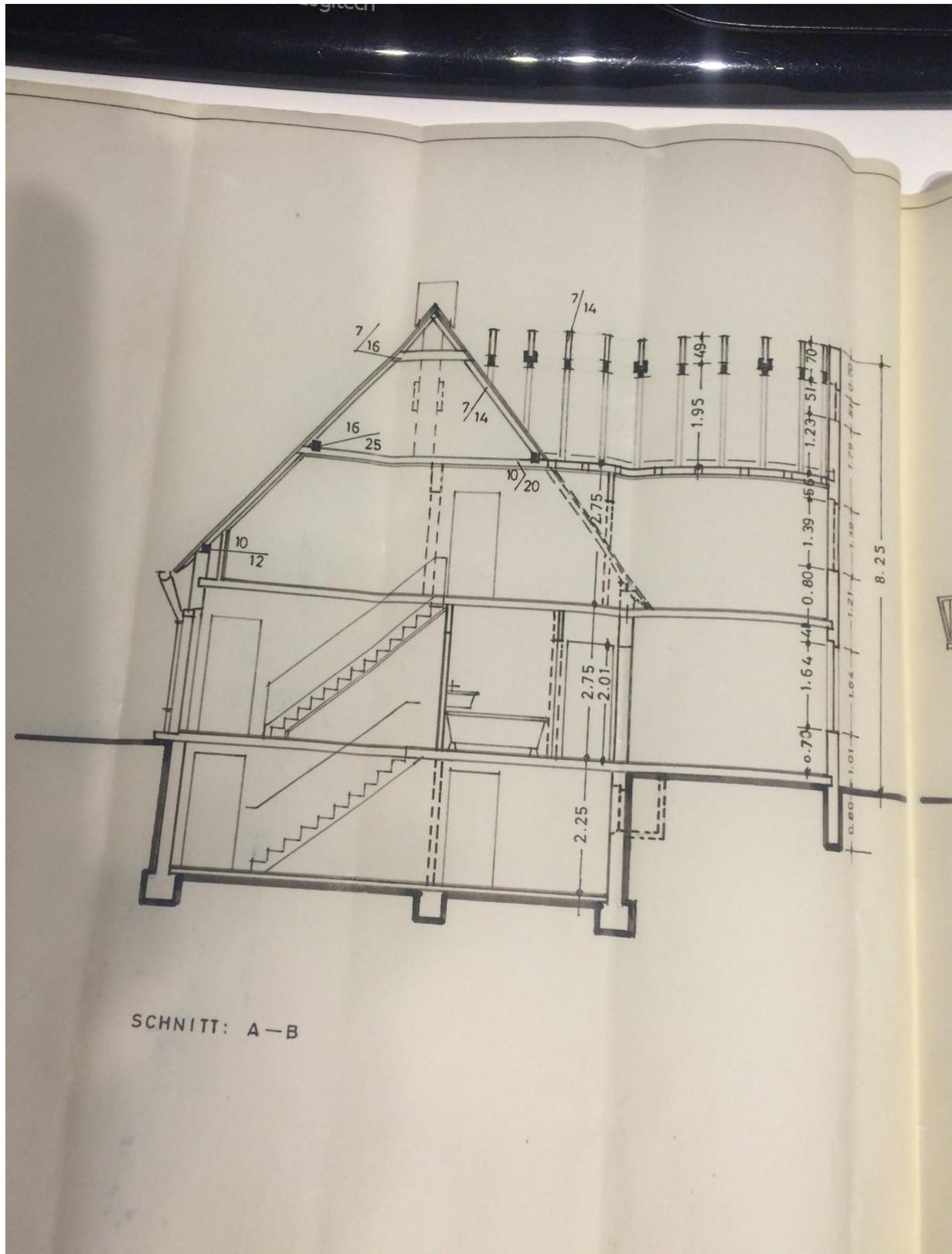






Keller





SCHNITT: A-B

