



Haus

**Familien(t)raum im Doppelpack -
Viel Raum und Ruhe in Nähe
Revierpark Wischlingen**

**Objekt-Nr.:
91927-7887**

Haus zum Kauf

in 44369 Dortmund





Details

Preise	Kaufpreis	795.000 €
	Käuferprovision	3.6 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 199,1 m²
	Zimmer	7
	Grundstücksfläche	ca. 1.308 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1937
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	modernisiert
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	4
	Badezimmer	3
Ausstattung	Gäste-WC	✓



Stellplätze

Carport	Anzahl 3
Freiplatz	Anzahl 6
Garage	Anzahl 3

Beschreibung

Wohnfläche ca. 199,10m² Grundstück ca. 1.308,00m² Garagen 3 Stellplätze 6 (auch mehr) Bauhistorie: 1937: Errichtung des Wohnhauses als Doppelhaushälfte 1976: Umbau und Erweiterung 1984: Errichtung des Anbaus Die unterkellerten Häuser wurden in Massivbauweise (Kalksandstein, Ziegelmauerwerk) errichtet. In den Jahren 2015 - 2024 sind umfassende Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Die attraktive, sehr gepflegte Immobilie stellt mit ihrem wunderschönen, befriedeten Kaufgrundstück eine Ruheoase mitten im Dortmunder Westen dar. Die als Zweifamilienhaus eingetragene Immobilie umfasst zwei miteinander verbundene Häuser. Eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus ist problemlos möglich. Durch die fern entriegelbaren Eingangstore und über einen gepflasterten Vorplatz gelangen Sie zu den beiden Haustüren. Durch ein weiteres Tor gelangt man in den großen rückwärtigen Garten, der liebevoll angelegt wurde. Der überaus ansprechende Eindruck setzt sich im Inneren des Zweifamilienhauses mit ca. 199m² Wohnfläche fort. Die hochwertigen Materialien, die Detailauswahl und die sorgfältigen, handwerklichen Ausführungen der im Laufe der Jahre durchgeführten Um- und Ausbauten erzeugen ein harmonisches Gesamtbild. Beim Betreten der ursprünglichen Doppelhaushälfte gelangen Sie in den Dielenbereich mit Treppenhaus und Gäste-WC. Eine Tür führt von dort in die moderne und hochwertige Wohnküche. Von hieraus haben Sie eine gute Sicht sowohl in den Innenhof des Hauses als auch auf die Verkehrsberuhigte Straße. Eine weitere Tür der Diele führt Sie in ein als Garderobe genutztes Durchgangszimmer und weiter zum



lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit Sicht auf die Terrasse und den detailreichen Garten. Von hier gelangen Sie über einen sich anschließenden Flur zu einer weiteren Küche und einem WC des zweiten Hauses (Anbau). Die dort befindliche Diele führt in das Untergeschoss, das Obergeschoss oder über die zweite Haustür wieder auf den gepflasterten Vorplatz. Das Obergeschoss, welches Sie über beide Dielen erreichen, verfügt über drei Schlafzimmer, ein geräumiges Durchgangszimmer, das als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, einem Elternbadezimmer mit Badewanne, einem weiteren modernen Badezimmer mit Dusche samt Fußbodenheizung und einem Gäste-WC. Beide Häuser sind voll unterkellert, jedoch sind die Keller nicht miteinander verbunden. Neben Wasch- und Heizungsräumen gibt es diverse Abstellmöglichkeiten und einen Saunaraum, der mit einer Finnischen Sauna und einer Infrarotsauna ausgestattet ist. Als weiteres Highlight dieser Immobilie präsentiert sich der große, sehr schön gestaltete und überaus gepflegte Garten (in Südrichtung) mit vielen Möglichkeiten für gemütliche Abende mit der Familie und Freunden. Auch hier wurde viel Wert auf Details gelegt. Die Terrasse lässt sich manuell oder über eine programmierbare Steuerung vollständig umrüsten, sodass Sie jederzeit vor Wind und Wetter geschützt sind. Ein gemauerter Unterstand, der direkt an den Carport anschließt, bietet Platz für eine Außenküche oder für diverse Hobbys. Die Doppelgarage mit ihren elektrischen Toren zu beiden Seiten hält ebenfalls viel Platz vor. Zahlreiche weitere Stellplätze für Sie und Ihre Besucher sind sowohl auf dem Vorplatz, hinter dem Einfahrtstor, als auch vor den Garagen und vor dem Eingangstor zu finden. Der Eigentümer hat die Immobilie zuletzt zur Nutzung als Gesamtobjekt vorgesehen und die beiden Häuser mittels Durchbruch miteinander verbinden lassen. Dadurch ist ein Rundgang über beide Etagen möglich. Nach der Renovierung ist es jedoch nicht zur weiteren Nutzung der Immobilie gekommen, sodass Sie das Objekt zum Großteil in einem frisch sanierten Zustand vorfinden.

Ausstattung

Kunststofffenster, überwiegend 3-fach verglast, Schiebetür zur Terrasse, Küchenfenster, weitere vereinzelte Fenster, Velux Dachfenster mit Solarrollladen Elektrisch betriebene Rollläden mit Zeitschaltuhr, Haustüranlagen aus Aluminium mit 3-fach-Verriegelung, große, moderne Küche mit Miele- und Liebherrgeräten, Kellergeschosse mit Heiz- und Hauswirtschaftsräumen, Sauna, Fliesen, Linoleumin-Holzoptik, Strukturputz, gespachtelt, modernisierte Bäder/



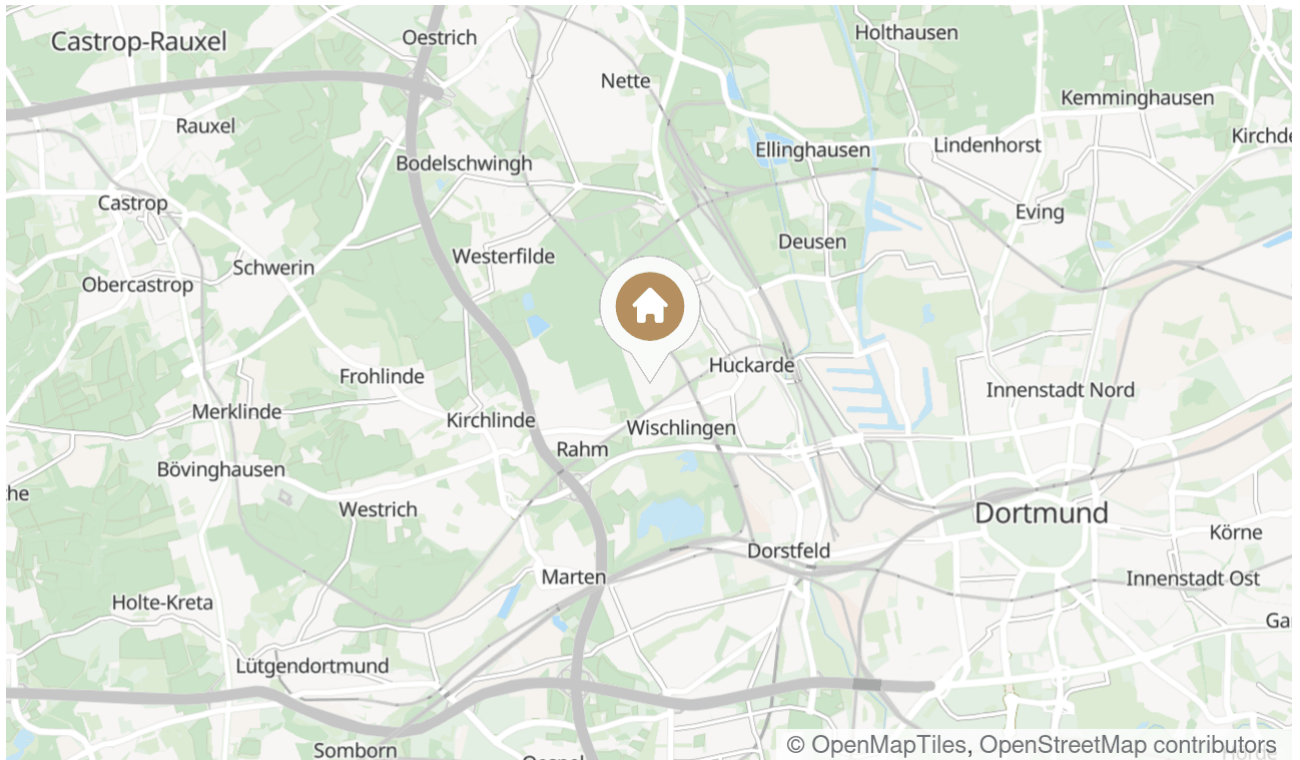
WCs, teilweise Heizschleifen unter der Dusche, Regendusche, Glasabtrennungen, Sicherheitssystem, Einbauschränke, komplette Neugestaltung des Terrassenbelags inkl. Unterbau mit Drainagebeton und neuer Einfassung mit Naturstein, Terrassendachkonstruktion des Herstellers Solarlux, 2 senkrecht Markisen (Sonnen- und Regensensor). Springbrunnen, Gartenhaus, Gerätehaus, Platz für kleines Gewächshaus, gemauerter und überdachter Bereich für z.B. eine Außenküche und Durchgang zum Carport, Sichtschutzzäune, 2-fach Garage mit zwei elektrischen Toren, Innenhof gepflastert, Vorgarten und Garten neu angelegt, Toranlage, Briefkästen, Stellplätze (vielfach vorhanden).



Lage & Umgebung

44369 Dortmund

Die Immobilie befindet sich im beliebten Dortmunder Stadtteil Wischlingen, der dem Stadtbezirk Huckarde zugeordnet ist. Dieser Stadtteil im Westen Dortmunds verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung und attraktiven Naherholungsmöglichkeiten. Die ruhige Wohngegend ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und zeichnet sich durch eine gepflegte, überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaute Wohnstruktur aus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle liegt nur ca. 210 Meter entfernt, ein Bahnhof ist in etwa 300 Metern fußläufig erreichbar und bietet Anschluss an den Regionalverkehr. Die Dortmunder Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind mit dem Auto in nur ca. 12 bis 15 Minuten erreichbar (Entfernung: rund 7km), je nach Verkehrslage. Über die nah gelegene B235 sowie die A45 und A40 ist auch das überregionale Straßennetz sehr gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi, Rewe, Lidl oder Edeka befinden sich in 800 bis 1200 Metern Nähe. Kindergärten, Schulen (z.B. Hansa-Grundschule) sowie Ärzte, Apotheken und weitere Versorgungsangebote sind schnell erreichbar. Eine gute Auswahl an Gastronomiebetrieben sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen rundet das Angebot ab. Freizeit und Naherholung, der nahe gelegene Revierpark Wischlingen, mit großem Natursee, Solebad, Saunalandschaft, Eislaufbahn, weitläufigem Parkgelände, ist in wenigen Minuten erreichbar, ideal für Sport, Erholung und Familienaktivitäten. Kulturelle Highlights wie die Kokerei Hansa, ein beeindruckendes Industriedenkmal, befinden sich ebenfalls in der Nähe. Die Immobilie liegt ruhig gelegen in einem gewachsenen, grünen Stadtteil Dortmunds. Durch die Nähe zur Innenstadt, die gute Verkehrsanbindung sowie die ausgezeichnete Nahversorgung und Freizeitqualität bietet die Lage eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen. Ein wahres Schmuckstück inmitten der Großstadt!



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

05.02.2035

Mit Warmwasser

✓

Baujahr

1937

Befeuerungsart

Gas

Endenergieverbrauch

98,3 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

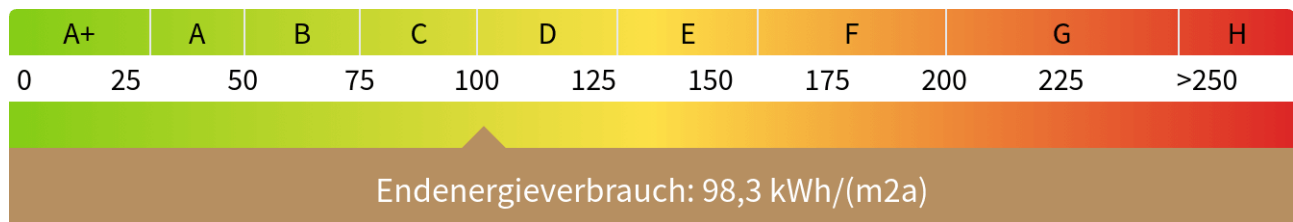
C

Wesentlicher Energieträger

Gas

Heizungsart

Zentralheizung, Fußbodenheizung

























Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

