



**Doppelhaushälfte mit Garten und Wintergarten!**

Dortmund, Doppelhaushälfte



Wohnfläche  
**111 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**4**



Grundstücksfläche  
**612 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis  
**349.900 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 349.900 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad Dusche, Fenster

Heizung Gas

Gäste-WC Ja

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Ja

### Flächen

Wohnfläche 111 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 612 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl separate WC	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1

### Zustand

Baujahr	1956
Zustand	-

### Sonstiges

Objektnummer	131825NW
Objekt-ID	FIO-10517171670
Anbieter-ID	372100

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Dortmund-Westerfilde! Dieses charmante Haus bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt, von einer idyllischen Wohnlage bis hin zu einer Fülle von Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Busverbindungen sind bequem zu Fuß erreichbar, was Ihnen ein Höchstmaß an Komfort und Bequemlichkeit bietet.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Grundriss, bestehend aus einem einladenden Wohnzimmer, einem gemütlichen Essbereich und einer Küche. Genießen Sie sonnige Tage auf Ihrer eigenen Terrasse mit einem tollen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein Wintergarten, ein WC und ein geräumiger Flur komplettieren das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss finden Sie ein geräumiges Kinderzimmer, ein komfortables Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Fenster.

Der Keller ist vollständig unterkellert und bietet Ihnen drei zusätzliche Räume sowie ein Badezimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Kunststoffisolierfenster und eine Gasheizung sorgen für eine effiziente Wärmeversorgung während der kalten Jahreszeiten.

Ein PKW-Stellplatz direkt am Haus sowie ein massiver Schuppen bieten Ihnen praktische Lösungen für Ihre Fahrzeug- und Lagerungsbedürfnisse.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Gartenhaus

## sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass das Haus Sanierungsbedarf aufweist, was Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre kreativen Ideen und persönlichen Vorlieben in die Gestaltung Ihres neuen Zuhauses einzubringen und es ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Verpassen Sie nicht diese seltene Gelegenheit, ein Stück vom Wohnparadies Dortmund Westerfilde zu erwerben! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und Ihren Traum vom perfekten Zuhause zu verwirklichen.



Gerne unterbreiten wir Ihnen ihr individuelles Finanzierungsangebot. Sprechen Sie uns an! VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Hausrückansicht



Garten



Garten



Wintergarten





20240306\_171432



Esszimmer



Wohnzimmer



Wintergarten

## Energiepass

Gültig bis	23.04.2034
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	G
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1956
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Ihr Ansprechpartner

**Meike Große-Herzbruch**

Telefon: 02302 9146440

E-Mail: [hattingen@immo.lbs-nw.de](mailto:hattingen@immo.lbs-nw.de)

