

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Dortmund

### Großzügiges 3-Familienhaus, Sauna, Garagen in Top-Wohnlage von Dortmund-Scharnhorst



Objekt-Nr. OM-423266

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **520.000 €**

44328 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	950,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	19,00	Schlafzimmer	7
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	4
Nutzfläche	378,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit:

Großzügliches 3-Familienhaus (2 Wohnungen EG und OG im Haupthaus und separates Wohnhaus angrenzend), Sauna, Kellerbad, Dusche, 2 Garagen und und und in Top-Wohnlage von Dortmund-Scharnhorst

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein flexibles Wohn- und Investmentkonzept mit Seltenheitswert.

In ruhiger und begehrter Wohnlage von Dortmund-Scharnhorst erwartet Sie dieses gepflegte 3-Familienhaus (Haupthaus 1951, Vorderhaus 1974) , mit großzügiger Wohnfläche und attraktiven Zusatzfeatures. Ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder Eigennutzer mit Vermietungsoption.

Das Haupthaus aus 1951 überzeugt mit klassischem Charme und solider Bausubstanz. Es beherbergt zwei gut geschnittene Wohnungen:

- Erdgeschoss ca. 80 m<sup>2</sup> – aktuell noch vermietet
- Obergeschoss ca. 50 m<sup>2</sup> – freigezogen/ leerstehend (INNENFOTOS)

Ein echtes Highlight ist das separate Vorderhaus aus 1974 mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das vom Eigentümer noch bewohnte Haus wird freigezogen vor Übergabe.

Diese klare Trennung (separate Eingänge) schafft maximale Flexibilität: Wohnen & Vermieten, Wohnen & Arbeiten oder mehrere Generationen unter einem Dach – alles ist möglich. Das ältere Haupthaus sollte saniert werden und auf den aktuellen Stand gebracht werden, während das große Vorderhaus mit ein wenig Renovierungsarbeiten bereits bezogen werden kann.

Gesamtwohnfläche: ca. 260 m<sup>2</sup>

Auch der Kellerbereich im Vorderhaus bietet einen echten Mehrwert:

- Sauna mit Dusche & WC – Ihr privater Wellnessbereich
- Hobbykeller für Fitness, Werkstatt oder Freizeit
- Waschkeller
- Eigene Gasanschlüsse für alle drei Wohneinheiten – transparent & wirtschaftlich
- 2 Garagen und Stellplätze – ein nicht zu unterschätzender Vorteil.
- großzügig angelegter Garten in Südrichtung mit mehreren Geräteschuppen, einer in einem Seecontainer untergebrachten Sommerküche mit Spüle und separaten WC, Hobbyraum, Sitzzecken und und

## Ausstattung

Warum dieses Objekt überzeugt:

- ✓ Seltene Kombination aus Mehrfamilienhaus & separatem Wohnhaus
- ✓ Hohe Flexibilität für Eigennutzer und Investoren
- ✓ Großzügige Gesamtwohnfläche
- ✓ Sauna & Hobbykeller als emotionale Mehrwerte
- ✓ Ruhige, gefragte Wohnlage
- ✓ Solide Basis mit langfristigem Wertpotenzial

Energieausweis liegt vor. Keine Makleranfragen! Privatverkauf ohne zusätzliche Provision. Preis ist VB.

#### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Fazit:

Eine Immobilie, die heute überzeugt und morgen noch wertvoller ist.

Wohnen, vermieten, genießen – seltenes 3-Familienhaus in Dortmund-Scharnhorst

Sollten wir einmal nicht erreichbar sein (z. B. nachts), melden wir uns zeitnah zurück. Bitte sehen Sie von Vorabbesichtigungen oder Kontaktaufnahme mit den Bewohnern ab. Ausschließlich Besichtigungen nach vorheriger Absprache bzw. telefonischer Terminierung möglich, gerne auch am Wochenende.

Da erst eine Wohnung (ausschließlich Fotos dieser) freigezogen ist, versenden wir keine Fotos der anderen Innenräume, welche ausschließlich nur vor Ort besichtigt werden können nach Rücksprache. Die Grundrisse sind nicht Maßstabsgerecht und dienen nur der groben Aufteilung der 3 einzelnen Wohnflächen.

015565980931

## **Lage**

Da es sich um ein großes Eckgrundstück handelt ist eine mögliche weitere Bebauungsfläche oder Grundstücksteilung für den Erwerber ein zusätzliche Highlight für zukünftige Projekte.

Die Umgebung punktet mit Ruhe, gewachsenem Wohnumfeld und gleichzeitig sehr guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und ÖPNV sind schnell erreichbar, ebenso die Dortmunder Innenstadt. Das bebaute Grundstück ist ein Eigentumsgrundstück von knapp 950qm mit einem Bodenrichtwert von knapp 350.000,- € und im Kaufpreis bereits enthalten.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	170,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Eingang Vorderhaus

# Exposé - Galerie



Hausseite



Garten

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Sitzecke vor Garage

# Exposé - Galerie



leerstehende Wohnung



leerstehende Wohnung

# Exposé - Galerie

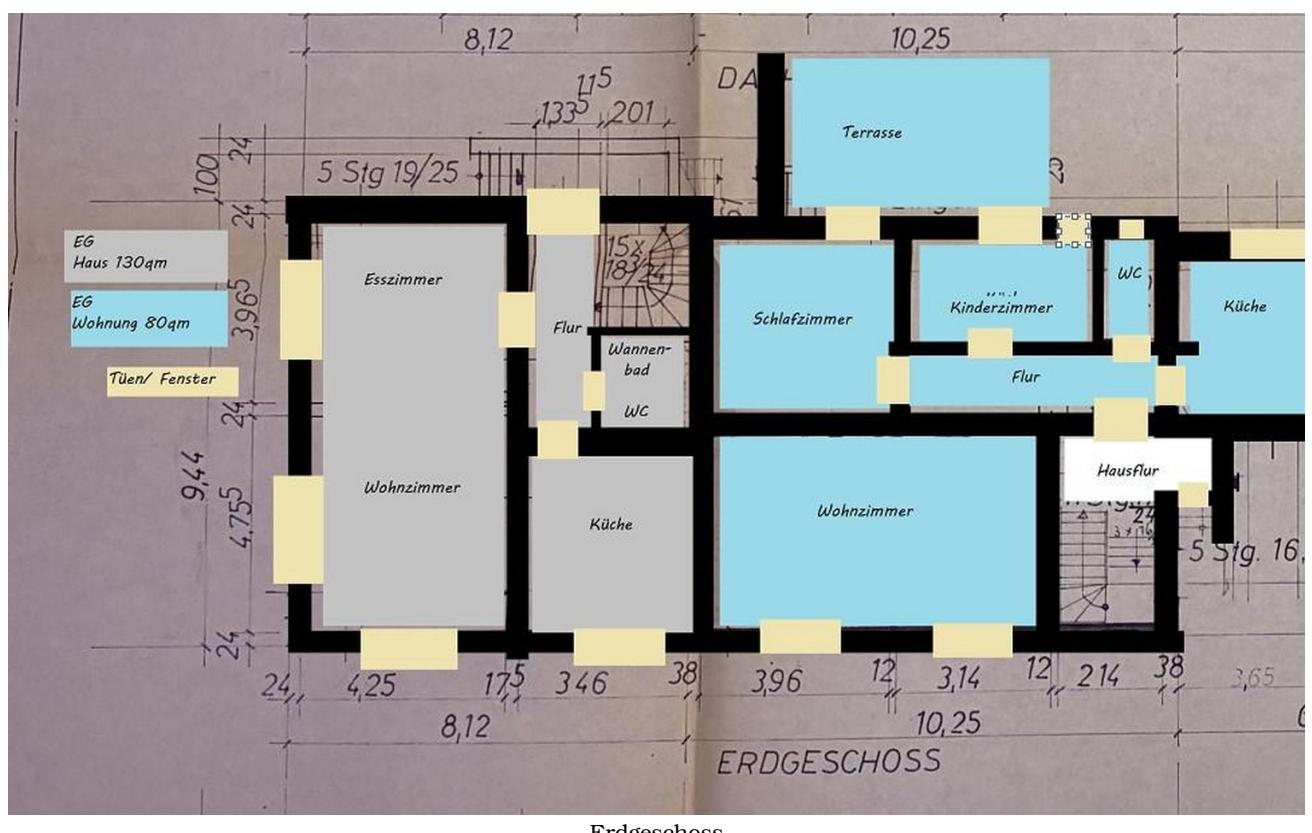
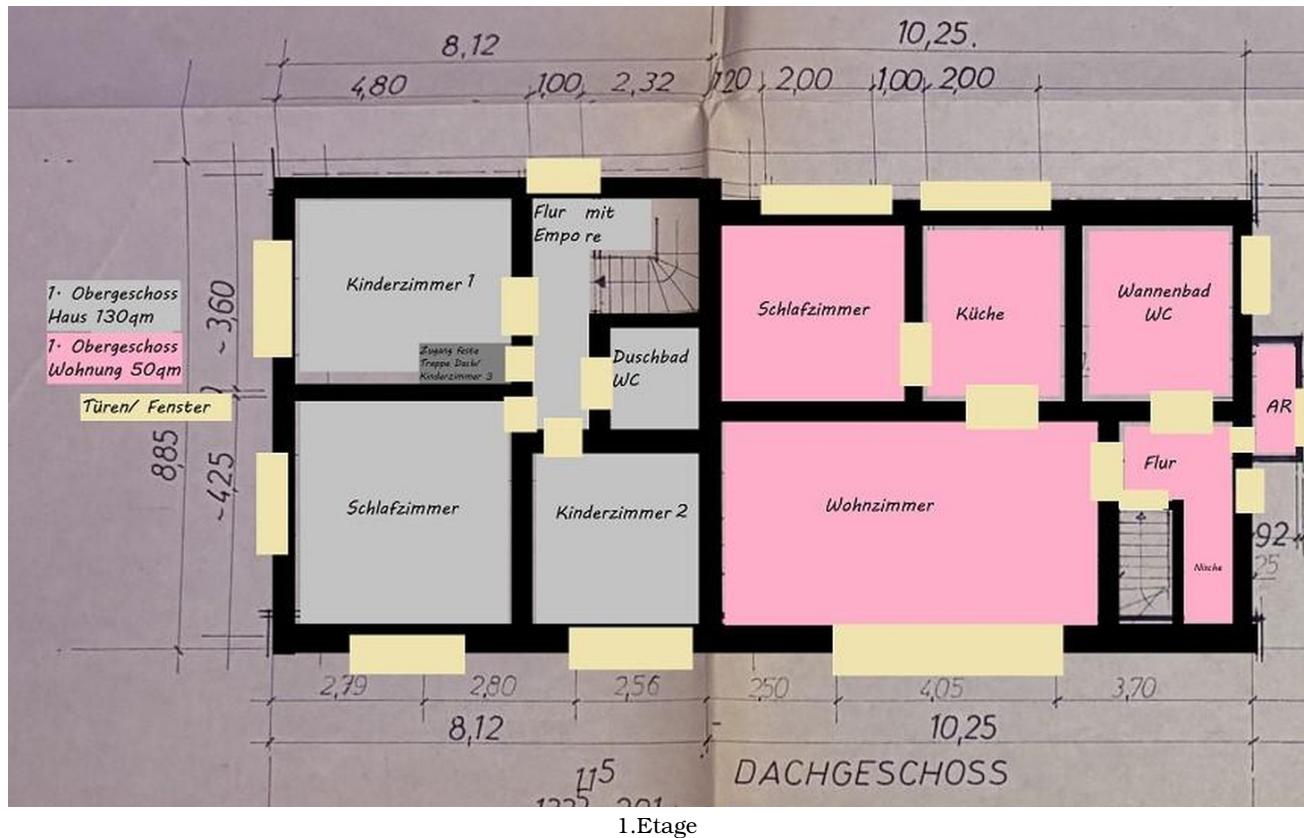


leerstehende Wohnung

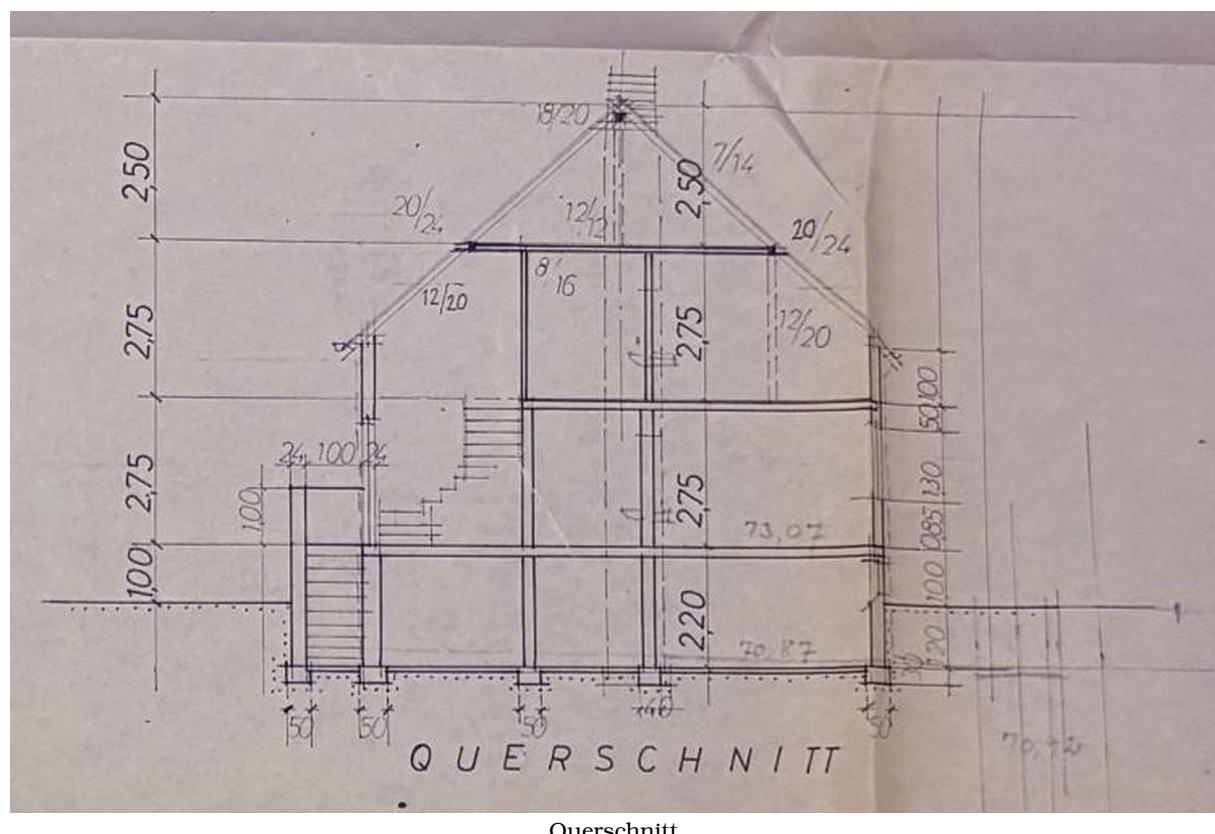
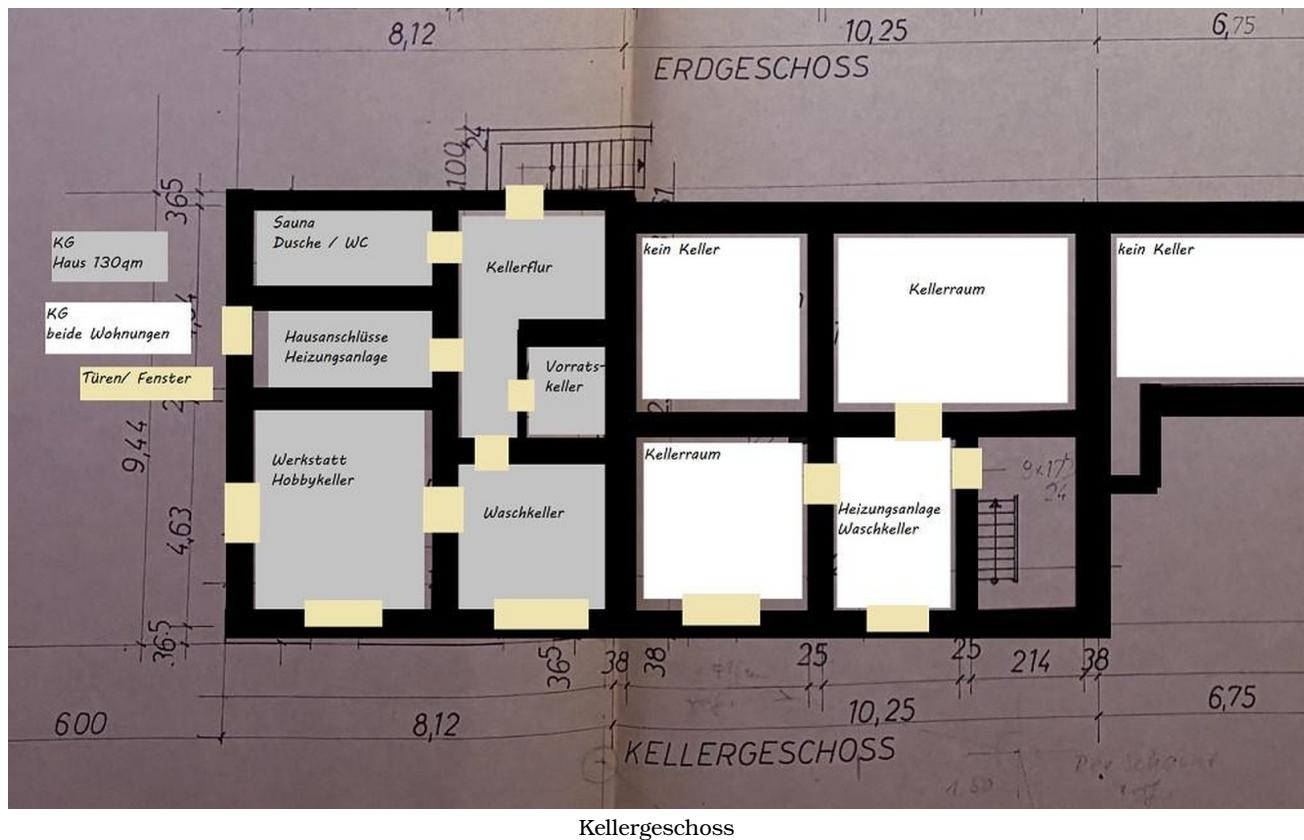


leerstehende Wohnung

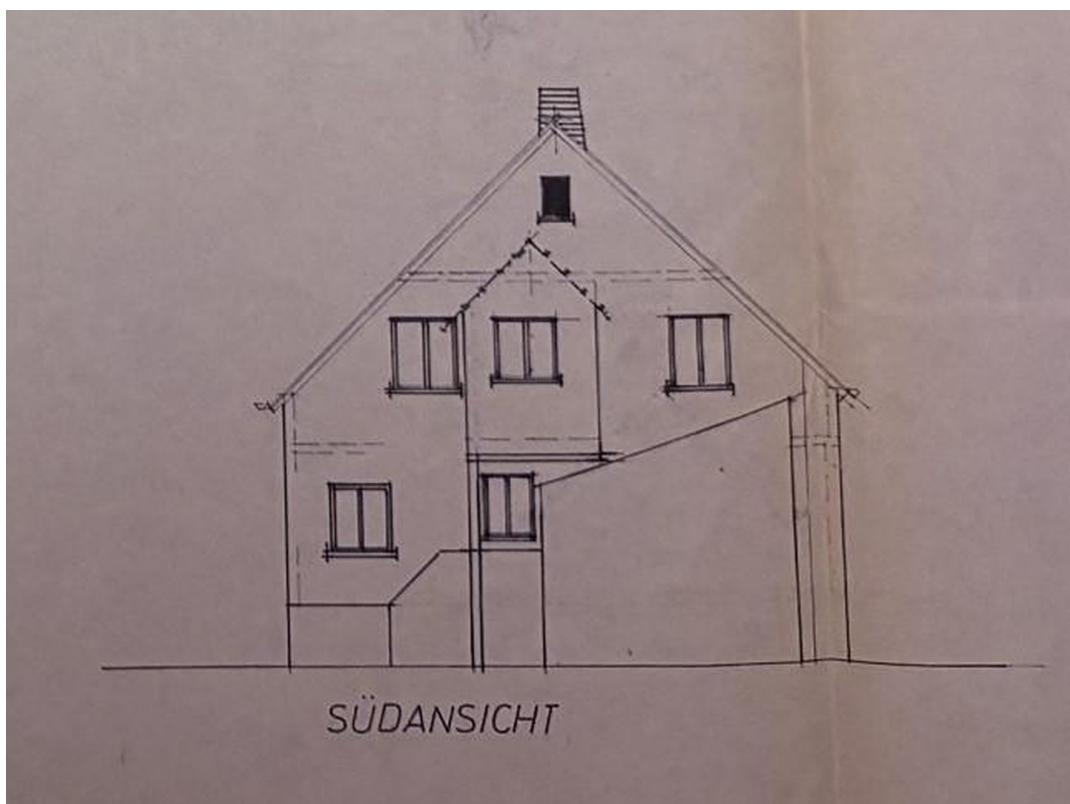
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Ansicht vom Garten