

Exposé

Einfamilienhaus in Dortmund

Modernes Einfamilienhaus mit Pool in Toplage



Objekt-Nr. OM-430504

Einfamilienhaus

Verkauf: **990.000 €**

44267 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	992,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	120,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses vollständig kernsanierte Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und zukunftsorientierte Smart Home Haustechnik auf überzeugende Weise. Auf ca. 200 m² Wohnfläche bietet die Immobilie großzügige, lichtdurchflutete Räume mit klarer Raumstruktur und direktem Zugang zum geschmackvoll angelegten Außenbereich.

Das ca. 996 m² große Grundstück verfügt neben Terrasse und Garten über eine hochwertige Poolanlage mit Gegenstromtechnik. Ein Carport rundet das Angebot komfortabel ab.

Durch die umfassende Sanierung sowie die intelligente Gebäudesteuerung präsentiert sich das Objekt technisch neuwertig und langfristig werthaltig – ideal für Käufer mit Anspruch an Qualität, Komfort und nachhaltige Investitionssicherheit.

Ausstattung

Die Immobilie wurde im Zuge der Kernsanierung technisch und optisch auf einen zeitgemäßen, hochwertigen Standard gebracht. Sämtliche wesentlichen Gewerke wurden erneuert, sodass sich das Haus in einem nahezu neuwertigen Zustand präsentiert.

Besonderes Augenmerk wurde auf moderne Gebäudetechnik gesetzt.

Die Ausstattung umfasst unter anderem:

Hochwertige Bodenbeläge in Wohn- und Schlafbereichen

Modern gestaltete Bäder mit zeitgemäßer Sanitärausstattung

Energieeffiziente Fenster mit Wärmeschutzverglasung

Klima-Analgen

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

Carport

elektrische Toranlage

Außenpool mit integrierter Gegenstromanlage

PV Anlage (2024) mit 11kW Speicher

Ladesäule für E Autos

Die Kombination aus umfassender Sanierung, moderner Technik und durchdachtem Wohnkonzept macht diese Immobilie zu einem zukunftsicheren und werthaltigen Zuhause.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich im Ortsteil Dortmund-Holzen, einem begehrten Wohngebiet im südöstlichen Stadtbezirk Hörde von Dortmund.

Holzen zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Wohnumgebung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie gepflegten Grünflächen aus. Die Straße selbst ist als verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit niedriger Geschwindigkeit ausgewiesen und sorgt für ein sicheres, entspanntes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr.

Die Infrastruktur ist sehr gut:

Einkaufsmöglichkeiten, Supermarkt, Bäckerei und Apotheke sind fußläufig erreichbar.

Kindergärten und Grundschule liegen in kurzer Entfernung.

Eine Bushaltestelle für den öffentlichen Nahverkehr befindet sich in Gehweite und verbindet Holzen mit der Dortmunder Innenstadt sowie umliegenden Stadtteilen.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an das Straßenverkehrsnetz und schnellen Erreichbarkeit der Dortmunder Innenstadt sowie weiterer Ziele im Ruhrgebiet.

Das Wohnumfeld ist von Natur, Waldflächen und ländlicher Idylle geprägt – ideal für Freizeitaktivitäten im Grünen und zugleich mit allen alltäglichen Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

