

Exposé

Erdgeschosswohnung in Holzwickede

***NEU & PROVISIONSFREI* Top sanierte 4 Zimmer mit Garage und Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-438008

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Anton Falke

59439 Holzwickede
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	96,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	315 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch kernsanierte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und gefragter Wohnlage von Holzwickede und bietet modernen Wohnkomfort in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1979. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume sowie eine hochwertige Modernisierung.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit direktem Zugang zum Gemeinschaftsgarten, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft. Darüber hinaus steht ein sehr großer Kellerraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss zur Verfügung.

Die großzügige Raumaufteilung mit vier Zimmern bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare mit Homeoffice oder auch als Kapitalanlage.

Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung

ca. 96 m² Wohnfläche

4 Zimmer mit praktischem Grundriss

kernsaniert in 2026

modernes Hauptbad + separates Gäste-WC

Tageslichtbad mit Fenster

hochwertige Vinylböden in allen Wohnräumen

Terrasse mit Zugang zum Gemeinschaftsgarten

Kunststoff-Isolierglasfenster (2012) mit elektrischen Rollläden

Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (2022)

XXL-Kellerraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Garage + zusätzlicher Stellplatz

sofort bezugsfertig

provisionsfreier Verkauf

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Holzwickede mit angenehmer Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar und sorgen für eine hohe Wohnqualität.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahnen A1 und A44 sind Dortmund, Unna sowie das gesamte Ruhrgebiet schnell erreichbar. Zudem liegt der Dortmund Airport nur wenige Minuten entfernt, was den Standort zusätzlich attraktiv macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Büro

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terasse



Terasse

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Anhänge

1. Exposé



Originalaufnahmen (nicht KI-generiert)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

EXPOSÉ

PROVISIONSFREI

Frisch
sanierte
4 Zimmer
Wohnung



Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten und ruhigen Wohnlage von Holzwickede mit angenehmer Nachbarschaft und gewachsener Wohnstruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar und sorgen für eine hohe Wohnqualität.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Über die Autobahnen A1 und A44 sind Dortmund, Unna und das gesamte Ruhrgebiet zügig erreichbar. Zudem liegt der Dortmund Airport nur wenige Minuten entfernt, was den Standort zusätzlich aufwertet. Insgesamt handelt es sich um eine gut angebundene Wohnlage mit stabiler Nachfrage.



 **Hamburger Allee 44, 59439 Holzwickede**

Betreten Sie eine helle Wohnung voller Behaglichkeit.



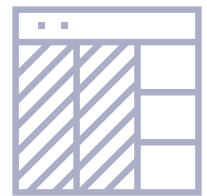
praktischer
Grundriss

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert. Im Zuge der Arbeiten wurden insbesondere die Bäder vollständig erneuert und mit zeitgemäßer Sanitärausstattung ausgestattet.



vollständig
saniert

- 4 großzügige Räume mit hochwertigen Vinylboden
- Garage + Stellplatz vorhanden
- vollständig sanierte Badezimmer (Hauptbad + Gäste WC)
- Tageslichtbad mit Fenster
- Separater XXL Kellerraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Terasse mit Ausgang zum Gemeinschaftsgarten
- Kunststoff-/Isolierglasfenster aus 2012 mit elektrischen Rolläden
- Gas-/Zentralheizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung, erneuert 2022
- Einziehen und wohlfühlen: ab sofort



hoch modernes
Badezimmer



BILDER



Wohnzimmer

Die in diesem Exposé
gezeigten Möblierungen
dienen als **Visualisierung**
und stellen dar, wie die
Räume **eingrichtet werden**
können. Die tatsächlichen
Räumlichkeiten werden
unmöbliert übergeben.



Küche

Kinderzimmer



Schlafzimmer



BILDER



Balkon

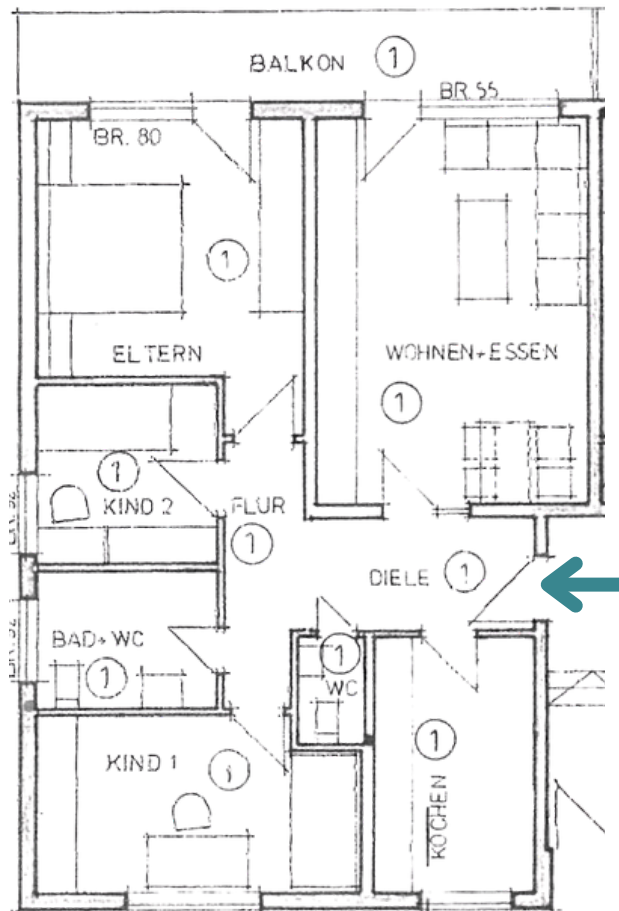


Gemeinschaftsgarten

Gäste WC

Die in diesem Exposé gezeigten Möblierungen dienen als **Visualisierung** und stellen dar, wie die Räume **eingesetzt werden können**. Die tatsächlichen Räumlichkeiten werden **unmöbliert übergeben**.

Grundriss



← funtional und geräumig

EG → kurze Wege

maximaler Komfort





Details

4 Zimmer Wohnung

EG links

Wohnfläche ca. 96 m²

Gaszentralheizung

2 Badezimmer

kernsaniert in 2026

Baujahr 1979

1 Garage + 1 Stellplatz

Hausgeld: 315 Euro

Terasse

XXL Keller

KEINE PROVISION

Kaufpreis

299.000€

+15.000€ Garage

+5.000€ Stellplatz



Konnten wir Ihr Interesse wecken?

Ansprechpartner:

Olga Schaab & Anton Falke

Tel.: 0162 / 456 222 6