

Exposé

Einfamilienhaus in Dortmund

Großzügiges Einfamilienhaus im Hof eines 6-Parteienhauses in DO Marten – mit Garten + großer Garage



Objekt-Nr. OM-438759

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:
Tim Karras

44229 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1945	Summe Nebenkosten	490 €
Grundstücksfläche	327,00 m²	Mietsicherheit	3.900 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	7,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	140,00 m²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	20,00 m²	Schlafzimmer	5
Energieträger	Strom	Badezimmer	2
Nebenkosten	150 €	Garagen	1
Heizkosten	340 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer sehr ruhigen Seitenstraße in Dortmund Marten wartet dieses charmante Einfamilienhaus in Hoflage darauf, Ihr neues Zuhause zu werden. Der Anbau bietet Ihnen auf ca. 140 m² Wohnfläche und zusätzlichen ca. 20 m² Nutzraum viel Platz zum Wohlfühlen – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Ausstattung

Der Wohnbereich erstreckt sich über zwei Etagen (1. OG und DG) und umfasst 7 Zimmer (davon 1 Durchgangszimmer), eine große, moderne Einbauküche sowie zwei Tageslichtbäder – eines mit Dusche, eines mit Badewanne. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Küche im 1. Obergeschoss, die bereits komplett ausgestattet ist (Induktionsherd, Ofen, Kühlschrank, Geschirrspüler) und im Mietpreis enthalten ist.

Über einen eigenen Hauseingang im Hof erreichen Sie den Treppenaufgang zum 1. OG und zum DG, wo sich als zusätzliche Nutzfläche ein großzügiger Eingangsbereich (EG), ein weiteres nutzbares Durchgangszimmer (1. OG) sowie ein praktischer Werkraum (DG) befinden.

Das Gebäude ist in den 80er Jahren bereits gedämmt worden und wird derzeit noch mit Nachtspeicheröfen beheizt – die Umrüstung auf eine moderne Luft-Luft-Wärmepumpe ist bereits geplant, sodass künftig auch für energieeffizientes Wohnen gesorgt ist.

Neben dem Hauseingang im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Garage von ca. 45 m² mit elektrischem Rolltor. Diese bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch genügend Raum für Waschmaschine, Trockner, Gefrierschrank, Gartenmöbel und -Geräte sowie eine kleine Werkstattecke.

Der angrenzende Garten steht Ihnen zur alleinigen Nutzung zur Verfügung und ist über ein abschließbares Gartentor erreichbar. Er verfügt über einen schönen Freisitz für entspannte Stunden im Freien sowie einen Geräteschuppen zur zusätzlichen Aufbewahrung.

Die Wohnung wird abgesehen von der Küche unmöbliert und geräumt vermietet. Einige Möbelstücke der Vormieterin können aber auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.

Bei Bedarf kann optional auch eine zweite Garage im Hof für 60 € angemietet werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Neugierig geworden? Dann vereinbart noch heute einen Besichtigungstermin über das Kontaktformular!

Bei Interesse benötigen wir folgende Bewerbungsunterlagen für diese Wohnung:

- SCHUFA-Bonitätscheck
- Einkommensnachweis der Mieter
- Identitätsnachweis
- Selbstauskunft

Das Haus kann bei Vorliegen aller Unterlagen ab dem 01.06.2026 bezogen werden.

Lage

Die Lage überzeugt durch ihre zentrale und familienfreundliche Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, eine Kita, zwei Grundschulen sowie Spielplätze befinden sich in fußläufiger Nähe. Auch weiterführende Schulen sind mit dem Auto oder dem Fahrrad bequem in ca. 10 Minuten erreichbar. In der näheren Umgebung befinden sich zusätzlich auch weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen. Für Großeinkäufe ist das Einkaufszentrum am Indu-Park mit dem Auto schnell zu erreichen.

Das Haus vereint die Ruhe einer Hoflage mit der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen – ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit Garten und Komfort schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Gartenansicht 2 mit Freisitz



Treppenhaus EG

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer (Ansicht 1)



OG Wohnzimmer (Ansicht 2)

Exposé - Galerie



OG Küche (Ansicht 1)



OG Küche (Ansicht 2)

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 2 / Büro



OG Tageslichtbad mit Dusche

Exposé - Galerie



OG Esszimmer



OG Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



OG Abstellkammer



Treppenhauszimmer OG



DG Zimmer 1

Exposé - Galerie



DG Zimmer 2



DG Zimmer 3

Exposé - Galerie



DG Tageslichtbad mit Badewanne

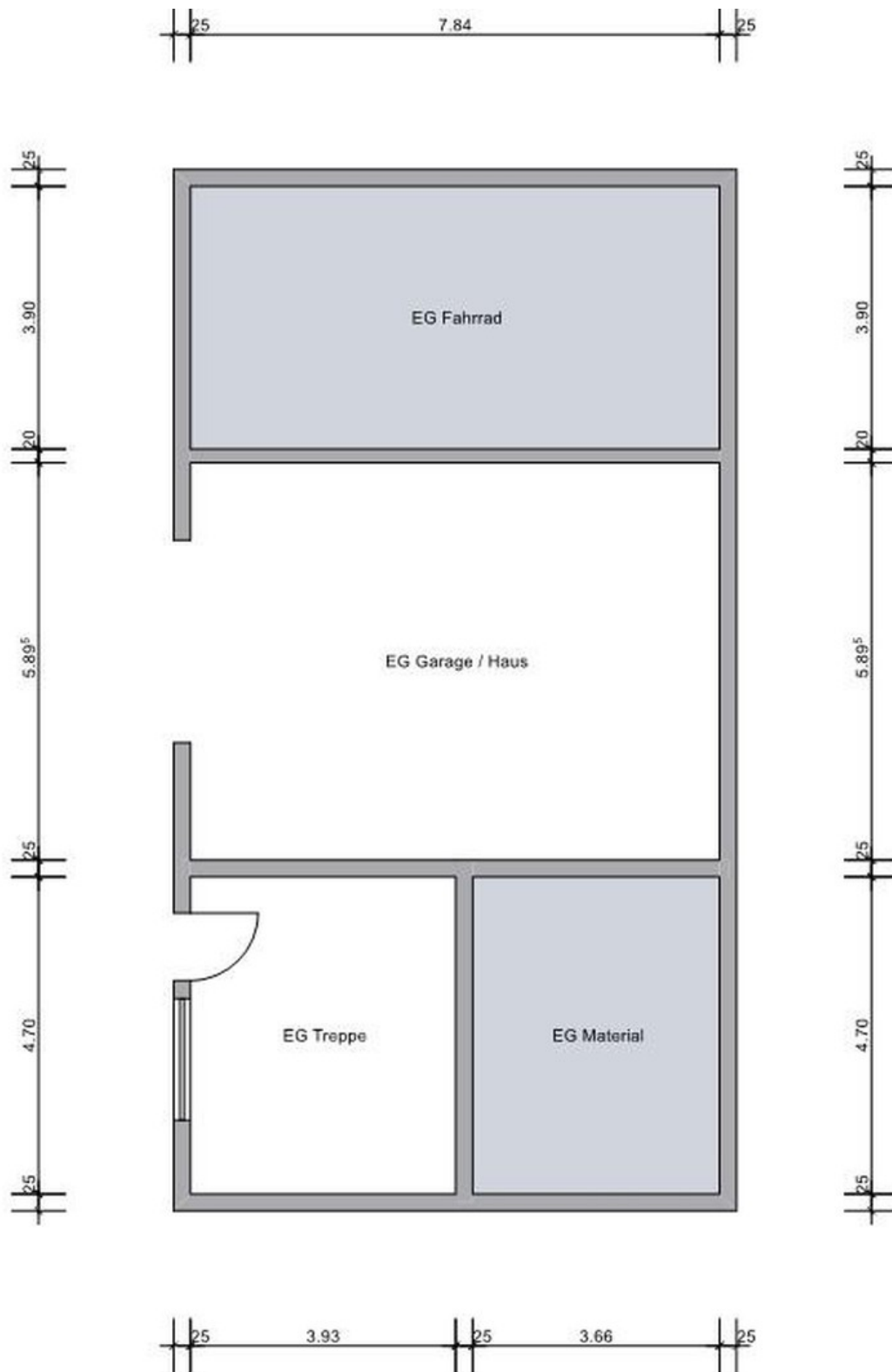


DG Abstellkammer



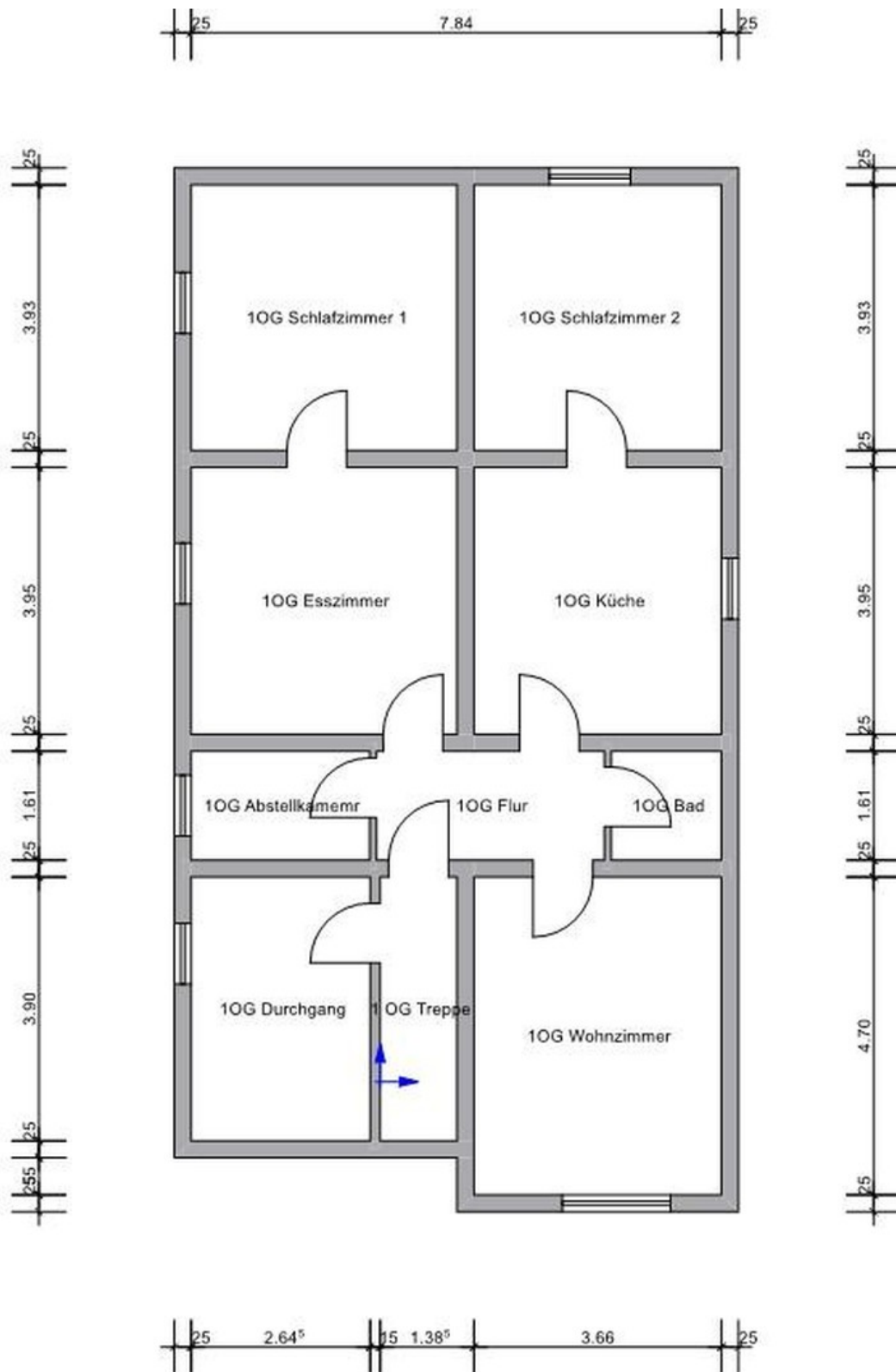
DG Werkraum

Exposé - Grundrisse



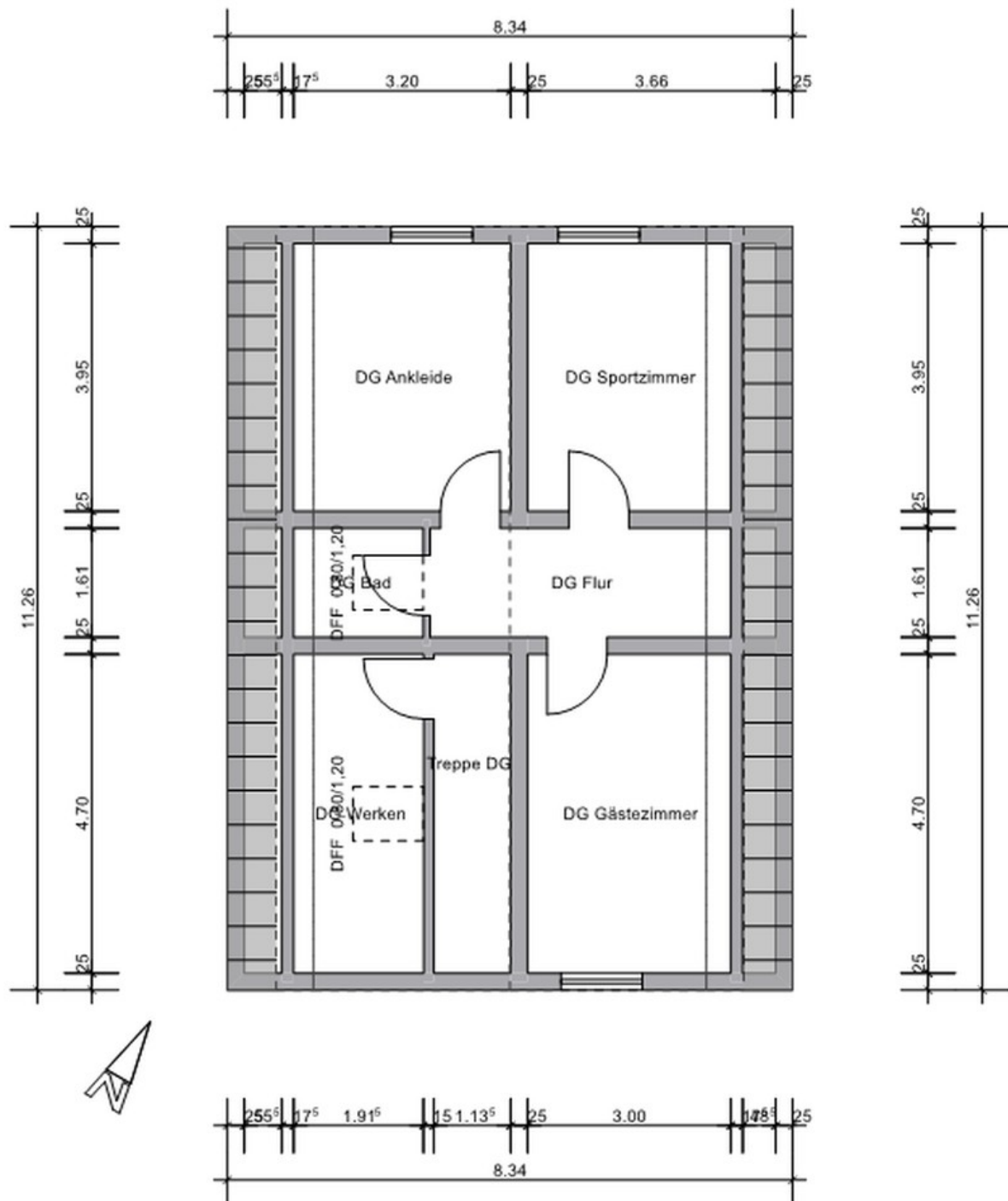
Grundriss EG (Eingang+Garage)

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG