

**Dortmund - Hacheney**

# Attraktives 2-Familienhaus in Hacheney

**Objektnummer: 26034073**



**KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 872 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney**

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 26034073   |
| Wohnfläche   | ca. 160 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 10         |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1962       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 450.000 EUR                                                                        |
| Haus        | Zweifamilienhaus                                                                   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche  | ca. 100 m²                                                                         |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung,<br>Balkon                                                    |

**Objektnummer: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 244.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.06.2036     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1962           |

Objektnummer: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

## Die Immobilie



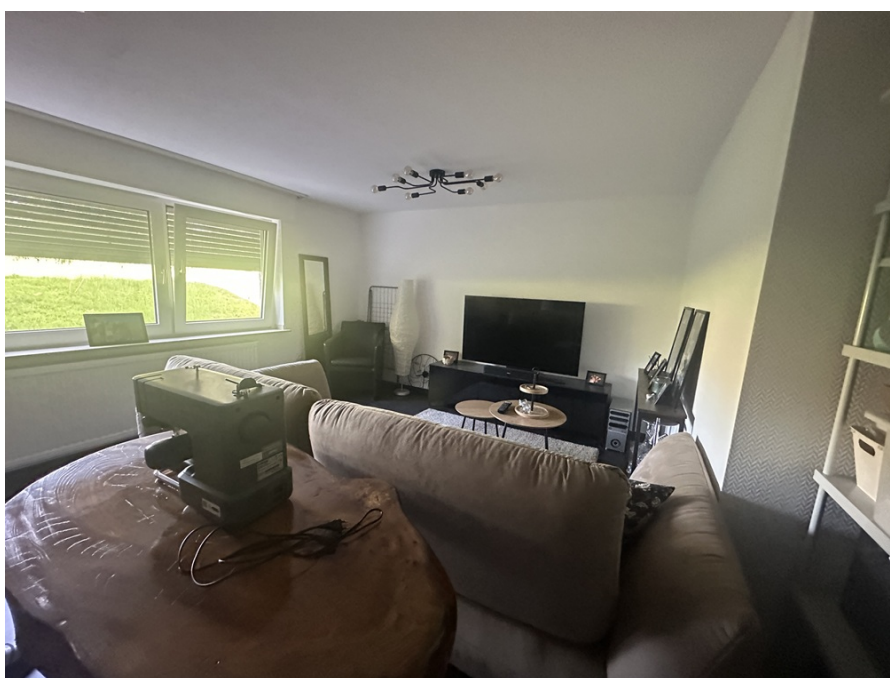
Objektnummer: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.



Objektnummer: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney**

## Ein erster Eindruck

Dieses attraktive 2-Familienhaus in Dortmund-Hacheney bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Wohnangebot, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer attraktiven Grundstücksgröße. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Kapitalanleger, Familien oder als Mehrgenerationenhaus.

Das Haus verfügt über zwei Wohnungen im Erd- und Obergeschoss mit weitgehend identischem Grundriss. Beide Etagen bieten ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer, eine separate Küche, zwei Schlafzimmer, einen großzügigen Flur sowie ein Badezimmer.

### Erdgeschoss – umfassend renoviert 2025

Die Erdgeschosswohnung wurde im Jahr 2025 umfassend renoviert und präsentiert sich entsprechend modern und zeitgemäß. Zusätzlich wird die Wohnung durch zwei weitere Wohnräume im Untergeschoss sowie ein kleines Bad ergänzt. Diese zusätzlichen Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Arbeitszimmer, Gästezimmer, Hobbybereich oder für individuelle Wohnkonzepte.

### Obergeschoss – umfassend renoviert 2010

Auch die Obergeschosswohnung wurde im Jahr 2010 umfassend renoviert und bietet eine großzügige und funktionale Raumaufteilung. Die nahezu identische Grundrissgestaltung schafft eine klare Struktur und macht das Objekt auch für eine spätere Eigennutzung besonders interessant.

Im Untergeschoss stehen darüber hinaus weitere Kellerräume als praktische Nutz- und Abstellflächen zur Verfügung.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Doppelgarage direkt am Haus, die komfortable Stellmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge bietet.

Der großzügige Garten mit ca. 500 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein und bietet insbesondere Familien viel Platz zur individuellen Gestaltung.

Beide Wohnungen sind derzeit vermietet. Die Mieten sind im gesetzlichen Rahmen steigerungsfähig, sodass die Immobilie für Kapitalanleger eine interessante Möglichkeit darstellt. Gleichzeitig bietet die Aufteilung ideale Voraussetzungen für eine spätere

**Eigennutzung oder die Realisierung eines Mehrgenerationenkonzepts.**

**Eine Immobilie mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, attraktiver Grundstücksgröße und solidem Vermietungspotenzial – überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses Hauses in Hacheney.**

**Objektnummer: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney**

## Alles zum Standort

Das Zweifamilienhaus befindet sich in Dortmund-Hacheney, einem südlich gelegenen Stadtteil im Stadtbezirk Hörde. Hacheney zeichnet sich durch eine überwiegend aufgelockerte Wohnbebauung und die Nähe zu attraktiven Grün- und Naherholungsgebieten aus. Besonders hervorzuheben ist die Lage zwischen Rombergpark, Dortmunder Zoo und den südlichen Stadtteilen Dortmunds.

Die Umgebung bietet eine gute Verbindung von ruhigem Wohnen und städtischer Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den angrenzenden Stadtteilen und im näheren Umfeld gut erreichbar. Auch das Bildungsangebot ist durch mehrere Einrichtungen im Bereich Hacheney geprägt.

Für die Naherholung bietet die unmittelbare Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene „Botanischer Garten Rombergpark“ mit seinen weitläufigen Parkanlagen sowie der Zoo Dortmund bieten attraktive Ziele für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Auch die weiteren Grünbereiche im Dortmunder Süden unterstreichen den hohen Freizeitwert der Lage.

Auch die Verkehrsanbindung ist günstig: Über die Bundesstraße B54 besteht eine schnelle Anbindung an das Dortmunder Straßennetz. Zudem verfügt Hacheney mit der Stadtbahnlinie U49 über eine direkte Anbindung an die Dortmunder Innenstadt; an der Endhaltestelle bestehen weitere Busverbindungen.

Dortmund-Hacheney bietet damit eine attraktive Kombination aus gewachsenem Wohnumfeld, guter Erreichbarkeit und vielfältigen Möglichkeiten zur Naherholung – eine Lage, die insbesondere für Familien und Menschen mit dem Wunsch nach großzügigem Wohnen im Grünen interessant ist.

**Objektnummer: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Deniz Secer**

---

**Feldbank 1, 44265 Dortmund**  
**Tel.: +49 231 - 49 66 55 0**  
**E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**