

**Dortmund - Oestrich**

# Viel Platz für Ihre Ideen - Renvovierungsbedürftige Erdgeschosswohnung in Gründerzeitvilla

**Objektnummer: 26283004**



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

**KAUFPREIS: 192.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich**

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

Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Auf einen Blick

|              |                          |             |   |
|--------------|--------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 26283004                 | Kaufpreis   | 192.500 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 172,4 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Erdgeschosswohnung  |
| Zimmer       | 5                        | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 3                        |             |   |
| Badezimmer   | 1                        |             |   |
| Baujahr      | 1895                     |             |   |
| Stellplatz   | 1 x Carport              | Bauweise    | Massiv  |
|              |                          | Ausstattung | Gäste-WC, Garten/<br>mitbenutzung   |

Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                             |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 157.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.11.2032    | Energie-Effizienzklasse     | E                           |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1895                        |

Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss einer beeindruckenden Gründerzeitvilla aus dem Baujahr 1895. Mit ihren fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmern, bietet die Immobilie ein vielseitiges Raumangebot und ausreichend Platz, um persönliche Wohnwünsche zu verwirklichen. Die Wohnung ist bereits leergezogen und damit sofort verfügbar – beste Voraussetzungen, um eigene Ideen zeitnah umzusetzen.

Schon beim Betreten fällt der Eingangsbereich mit historischen Bodenfliesen ins Auge, der der Immobilie einen besonderen Charme und eine angenehme Empfangsatmosphäre verleiht. Von hier öffnet sich der Blick in die zentrale Eingangsdiele, die durch ihre großzügige Gestaltung und den erhaltenen Charakter besticht. Der Wohnbereich zeichnet sich durch große Fensterflächen, einen charakteristischen Erker und gepflegtes Fischgrätparkett aus. Diese Merkmale sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und viel Tageslicht.

Hervorzuheben ist der eigene Eingang, der für Privatsphäre und Unabhängigkeit sorgt. Für Fahrzeuge steht ein Stellplatz im Hof zur Verfügung, was besonders in zentralen Lagen von Vorteil ist. Ein weiteres besonderes Merkmal der Immobilie sind die parkähnlichen Gartenflächen mit altem Baumbestand: Hier eröffnet sich ein großzügiges Areal für Freizeitaktivitäten oder gärtnerische Ambitionen und zugleich bietet es einen Ruhepol mitten in der Stadt.

Das Anwesen überzeugt durch seinen Charakter und seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, sodass Sie die Möglichkeit haben, die Raumgestaltung, die Ausstattung und die stilistischen Feinheiten ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen umzusetzen. Hier finden Sie ausreichend Platz, um Ihre Ideen zu verwirklichen, beispielsweise durch die

gezielte Modernisierung einzelner Bereiche oder die Neugestaltung des Grundrisses nach eigenen Wünschen. Einschränkungen durch Denkmalschutz bestehen nicht.

Von außen besticht das historische Mehrfamilienhaus durch seine markante Rotklinkerfassade mit liebevoll gearbeiteten Stilelementen und einem gepflegten Erscheinungsbild. Die direkte Umgebung vereint eine angenehme Nachbarschaft mit urbaner Infrastruktur. Die Straßenzüge sind von historisch anmutender Bebauung und altem Baumbestand geprägt, was die attraktive Wohnlage unterstreicht.

Dank ihrer Kombination aus großzügigem Raumangebot, historischem Ambiente und reizvoller Lage eignet sich diese Immobilie ausgezeichnet für Menschen, die Individualität, Potenzial und den Charme des Bestehenden schätzen. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses besonderen Angebots überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich**

## Alles zum Standort

Dortmund bietet eine ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahen Rückzugsorten. Diese gestalten das Leben für Familien angenehm und sicher. Eine solide Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen und medizinischen Versorgungszentren schaffen eine verlässliche Basis für ein sorgenfreies Familienleben. Die moderaten Immobilienpreise ermöglichen es Familien, sich in einem attraktiven Umfeld mit guter Lebensqualität niederzulassen und gleichzeitig von einer nachhaltigen Wertentwicklung zu profitieren.

Der Stadtteil Oestrich präsentiert sich als ruhiges, reines Wohngebiet, das mit seiner harmonischen Nachbarschaft und familienfreundlichen Atmosphäre überzeugt. Hier finden Familien ein behagliches Umfeld, das durch eine angenehme Wohnbebauung und überschaubare Größe geprägt ist. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten sowie die gute Erreichbarkeit von Schulen und Kindergärten machen Oestrich zu einem idealen Ort, an dem Kinder sicher aufwachsen und Familien Gemeinschaft erleben können.

In der unmittelbaren Umgebung laden zahlreiche Einrichtungen dazu ein, den Alltag komfortabel und abwechslungsreich zu gestalten. Für Familien sind insbesondere die vielfältigen Bildungsangebote wichtig: Kindertagesstätten wie die AWO KiTa Molkereistraße sind in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar. Grund- und weiterführende Schulen wie die Schragmüllerschule oder die Jeanette-Wolff-Schule liegen in einem Umkreis von zehn Minuten zu Fuß am Mengeder Markt. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Mit mehreren Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung von zwei bis neun Minuten ist auch die medizinische Versorgung gewährleistet. Gerade für Familien mit kleinen Kindern vermittelt dies ein beruhigendes Gefühl von

Sicherheit. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Parks und Spielplätze wie den Hansemannpark und den Schragmüller-Park. Sie sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten Raum für Bewegung, Erholung und gemeinsames Spielen. Auch für sportliche Aktivitäten gibt es mit mehreren Sportanlagen in unmittelbarer Nähe vielfältige Möglichkeiten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Lidl und Aldi in nur sechs bis zehn Minuten Fußweg zur Verfügung, was den Einkauf unkompliziert und zeitsparend macht. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die nur drei Minuten zu Fuß entfernte S-Bahn-Station Dortmund-Mengede, ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt und darüber hinaus.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, gut angebundenes und lebenswertes Umfeld legen, bietet der Dortmunder Stadtteil Oestrich die perfekte Symbiose aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Ort, an dem Ihre Kinder behütet aufwachsen und an dem die ganze Familie eine hohe Lebensqualität genießen kann.

**Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich**

## 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

Immobilienpezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26283004 - 44357 Dortmund - Oestrich**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martha Seiffert

---

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel

Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0

E-Mail: [Castrop.Rauxel@von-poll.com](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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