

Dortmund - Husen

# gemütlicher Bungalow mit herrlichem Grundstück

Objektnummer: 26034031



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 735 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26034031 - 44319 Dortmund - Husen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26034031 - 44319 Dortmund - Husen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26034031</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>495.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 101 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Bungalow</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3.5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2024</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1978</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 101 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung</b>

Objektnummer: 26034031 - 44319 Dortmund - Husen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	233.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.03.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26034031 - 44319 Dortmund - Husen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034031 - 44319 Dortmund - Husen

## Die Immobilie



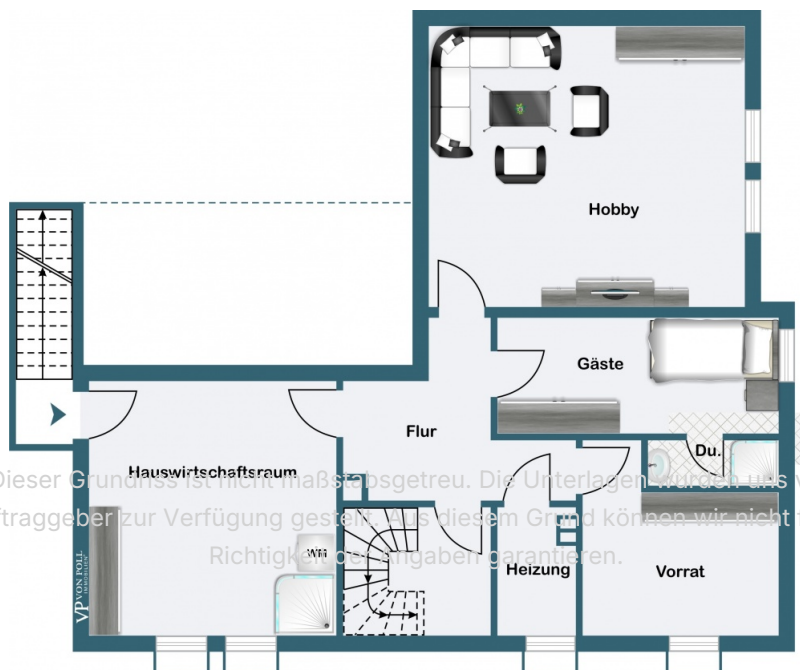
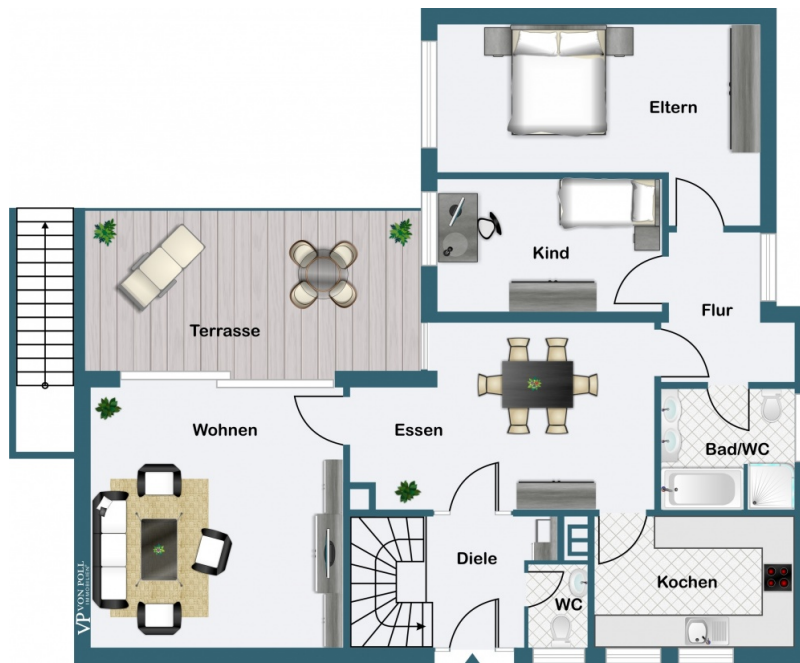
Objektnummer: 26034031 - 44319 Dortmund - Husen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26034031 - 44319 Dortmund - Husen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26034031 - 44319 Dortmund - Husen**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieser freistehende, voll unterkellerte Bungalow überzeugt durch seine attraktive Lage am Ende einer ruhigen Sackgasse in Dortmund-Husen, sowie durch eine durchdachte Raumaufteilung und gepflegte Ausstattung.**

**Auf rund 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ein komfortables Zuhause mit einem großzügigen Wohnzimmer inklusive separatem Essbereich, das durch seine Offenheit und Helligkeit besticht. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den gepflegten Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien.**

**Die angrenzende Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Zwei gut proportionierte Schlafzimmer sorgen für flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.**

**Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer zeitgemäßen Ausstattung und einer bodentiefen Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ebenfalls modernisiertes Gäste-WC.**

**Hochwertige Bodenbeläge unterstreichen den Wohnkomfort: Im Wohnbereich sorgt ein eleganter Marmorfußboden für eine besondere Atmosphäre, während in den Schlafzimmern warmes Parkett verlegt ist.**

**Der vollunterkellerte Bereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und reichlich Stauraum – ideal für Hobby, Vorrat oder zusätzliche Abstellflächen. Ein weiteres Badezimmer ist hier ebenfalls vorhanden.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage, die komfortables Parken ermöglicht.**

**Die Immobilie ist derzeit vermietet und stellt somit auch für Kapitalanleger eine interessante Gelegenheit dar.**

**Die Mieteinnahmen liegen aktuell bei ca. 1.143€/ Monat.**

**Fazit:**

**Ein gepflegter Bungalow in ruhiger Lage mit solider Ausstattung und Potenzial – sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.**

**Objektnummer: 26034031 - 44319 Dortmund - Husen**

## **Ausstattung und Details**

- elektrische Rollläden
  - Kamin
  - hochwertige Bodenbeläge (Marmor + Parkett)
  - Brunnen im Garten
  - Doppelgarage
- diverse Sanierungsarbeiten sind bereits erfolgt:**
- 2009: Neues Dach**
  - 2012: Neues Badezimmer sowie neue Bad- und Küchendecke**
  - 2013: Neue Kellerisolierung von außen (Partyraum)**
  - 2014: Neue Heizung (Gas) und neuer Hausanstrich**
  - 2015: Neuer Garagenanstrich**
  - 2018: Neues Gäste-WC**
  - 2022: Dachbodendämmung mit Energieberater**
  - 2023: Neue Haustür, neue Kellertür, neue Fenster (3-fach) im Erdgeschoss, neue Fenster (2-fach) im Keller (Partyraum und Gästezimmer)**
  - Horizontalsperre im Partyraum**
  - 2024: Neue Schmutzwasserpumpe in der Waschküche**
  - Flächensperre im Partyraum**

**Objektnummer: 26034031 - 44319 Dortmund - Husen**

## **Alles zum Standort**

**Das Objekt befindet sich in zentraler und doch idyllischer Sackgassenlage von Dortmund-Husen.**

**Geschäfte des täglichen Bedarfs können bequem im Ortszentrum von Dortmund-Husen erledigt werden. Kindergärten, Schulen und Ärzte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.**

**Zudem erreichen Sie in wenigen Minuten die Dortmunder Innenstadt, als auch das Zentrum von Kamen.**

**Husen hat seinen ländlichen Charakter bewahrt und bietet kilometerlange Wander- und Radwege.**

**Bus und Bahn befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

**Objektnummer: 26034031 - 44319 Dortmund - Husen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26034031 - 44319 Dortmund - Husen**

## **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)**