

Dortmund - Hacheney

Attraktives 2-Familienhaus in Hacheney

Número da propriedade: 26034073



PREÇO DE COMPRA: 450.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m² • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 872 m²

Número da propriedade: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

Numa vista geral

Número da propriedade	26034073
Área	ca. 160 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1962
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	450.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 100 m ²
Móveis	Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	07.06.2036
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	244.50 kWh/m²a
Classificação energética	G
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1962

Número da propriedade: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

O imóvel



Número da propriedade: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

O imóvel



Número da propriedade: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

O imóvel



Número da propriedade: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

O imóvel



Número da propriedade: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

O imóvel



Número da propriedade: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

O imóvel



Número da propriedade: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

O imóvel



Número da propriedade: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

O imóvel



Número da propriedade: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

O imóvel



Número da propriedade: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

O imóvel



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Dortmund



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Número da propriedade: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

O imóvel



Número da propriedade: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

Uma primeira impressão

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 m² 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.

Número da propriedade: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26034073 - 44265 Dortmund - Hacheney

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: dortmund@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com