



Immobilien-Exposé

Einmalig de luxe. ZFH in Dortmund Benninghofen auf Traumgrundstück am Wald.

Objekt-Nr.:
59533-4484

Haus zum Kauf

in 44267 Dortmund - Höchsten



Details

Provisionspflichtig

Kaufpreis

845.000 €

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

333,88 m²

Zimmer

10

Nutzfläche (ca.)

97,31 m²

Grundstück (ca.)

989 m²

Anzahl Etagen

3

Anzahl Stellplätze

3

Baujahr

1932

Stellplätze

2

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Beschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus wurde zwischen 1920 und 1932 in massiver 2,5-geschossiger Bauweise mit Zeltdach und Vollkeller errichtet. In 1949 wurde das Dachgeschoss wohnwirtschaftlich ausgebaut. 1999 wurden Teile der Liegenschaft kernsaniert und das Dachgeschoss imposant und extravagant erweitert. Ein Haus für den individuellen Geschmack und damit sicher ein architektonisches Kleinod auf einem ca. 989 m² liebevoll angelegten und rundum eingefriedeten Grundstück.

Eine Doppelgarage befindet sich direkt am Haus. Die Wärmedämmung der Fassade wird über ein Wärmedämmverbundsystem im Bereich der rückseitigen Fassade hergestellt.

Betreten Sie nun Ihr neues Reich mit uns:

Erdgeschoss:

Vor Ihnen liegen ca. 124,65 m² Wohnflächenwohlfühlfeeling mit vielen spannenden Details aufgeteilt auf fünf Räume. Schon beim Betreten dieses Wohntraums erwartet Sie das erste

optische Highlight: Das Treppenhaus aus Holz wurde markant farblich gestaltet. Hinter der Wohnungseingangstür zur lichtdurchfluteten Wohnung erwarten Sie moderne, großzügige Grundrisse: Wohn-/Esszimmer mit Austritt auf die geflieste Terrasse und Blick über den eigenen Garten in den benachbarten Wald gliedern sich an die offene Küche an; ein tagesbelichtetes großes Duschbad, das Elternschlafzimmer mit Blick in den Garten, zwei weitere Zimmer und ein Gäste-WC runden das Raumangebot ab.

1.Obergeschoss/Dachgeschoss, Neubau:

Das Herzstück dieser Immobilie stellt zweifelsohne die Wohnung im ersten Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss dar. Loftcharakter pur!!! Die Erbauer haben es an nichts fehlen lassen. Luxus wohin das Auge blickt. Ca. 168,37 m² Wohnfläche verteilen sich auf verschiedene Zimmer, sämtlich farblich unterschiedlich gestaltet und warten auf Ihre neue Nutzung. Sinnvoll und großzügig gestaltete Verkehrsflächen mit Einbaumöbeln bieten sich dem Erwerber. Vom Vorraum des Luxus-Spa-Bereichs mit offener, ebenerdiger Dusche, Finnlandsauna und freistehender Holzbadewanne erreichen Sie den sehr großen Loftbereich (bisher als Bibliothek und Kinoraum genutzt) im Dachgeschoss über eine gewendelte Treppe. Selbstverständlich können Sie hier oben die Abendsonne und den traumhaften Blick auf Dortmund auf der liebevoll angelegten kleinen Loggia genießen.

Raumangebot im Dachgeschoss, Altbau:

Dieser Teil der Liegenschaft, bestehend aus zwei Zimmern mit ca. 40,86 m² tagesbelichteten Flächen, befindet sich in einem bislang nur wenig genutzten Zustand und freut sich auf eine Neugestaltung nach Ihren Wünschen.

Im Kellergeschoss präsentieren sich mit ca. 86,39 m² Nutzfläche ausreichend Raum, der nach Ihren Geschmacksvorstellungen angepasst werden kann.

Die Liegenschaft ist frei und kann sofort übernommen werden.

Ausstattung

Die Ausstattung werden Sie als sehr hochwertig empfinden. Im Einzelnen sei hierzu Folgendes erwähnt:

Bei der Kernsanierung 1999 wurden nahezu alle Leitungen im Haus erneuert/saniert und Netzwerktechnik in der Wohnung im ersten Obergeschoss installiert. Die rückseitige Fassade ist mit einem WDVS wärmegeklämt. 2-fach Isolierverglasung im gesamten Haus teils mit Rollläden; an der Straßengiebelseite auffällige Schiebefensterläden. Weishaupt Gasbrennwert Heizung mit Warmwasserspeicher. Gewächshaus und Hochbeete im Garten.

Hochwertiger Parkett im Erdgeschoss, Glastüren, modernes Bad mit ebenerdiger Dusche und hochwertigen Sanitärelementen, ebenso im Gäste WC.

Teilweise Fußbodenheizung und Klimaanlage im Obergeschoss/Loftbereich, sichtbare Holzbalkendeckenlage, Luxus Spa-Bereich mit modernen Sanitärelementen, maßgeschneiderte Einbauschränke, farblich gestaltetes Sichtmauerwerk, zusätzliche Toilette im Loft, Loggia.

Sonstiges

WICHTIG: Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen wir telefonisch keine Objektdaten weitergeben.

Klicken Sie auf die Schaltfläche [Anbieter kontaktieren](#) ; wir benötigen Ihre kompletten Adressdaten (Anschrift und Telefonnummer) bevor wir sensible Informationen weitergeben dürfen. Sie erhalten zunächst einen Maklervertrag, den Sie uns bitte bestätigen; danach senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu. Falls Sie nach zwei Tagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach.

Wir sichern Ihnen verbindlich zu, dass wir Ihre personenbezogenen Daten nach der EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) schützen und nach sechs Monaten archivieren. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an unser Unternehmen eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer). Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

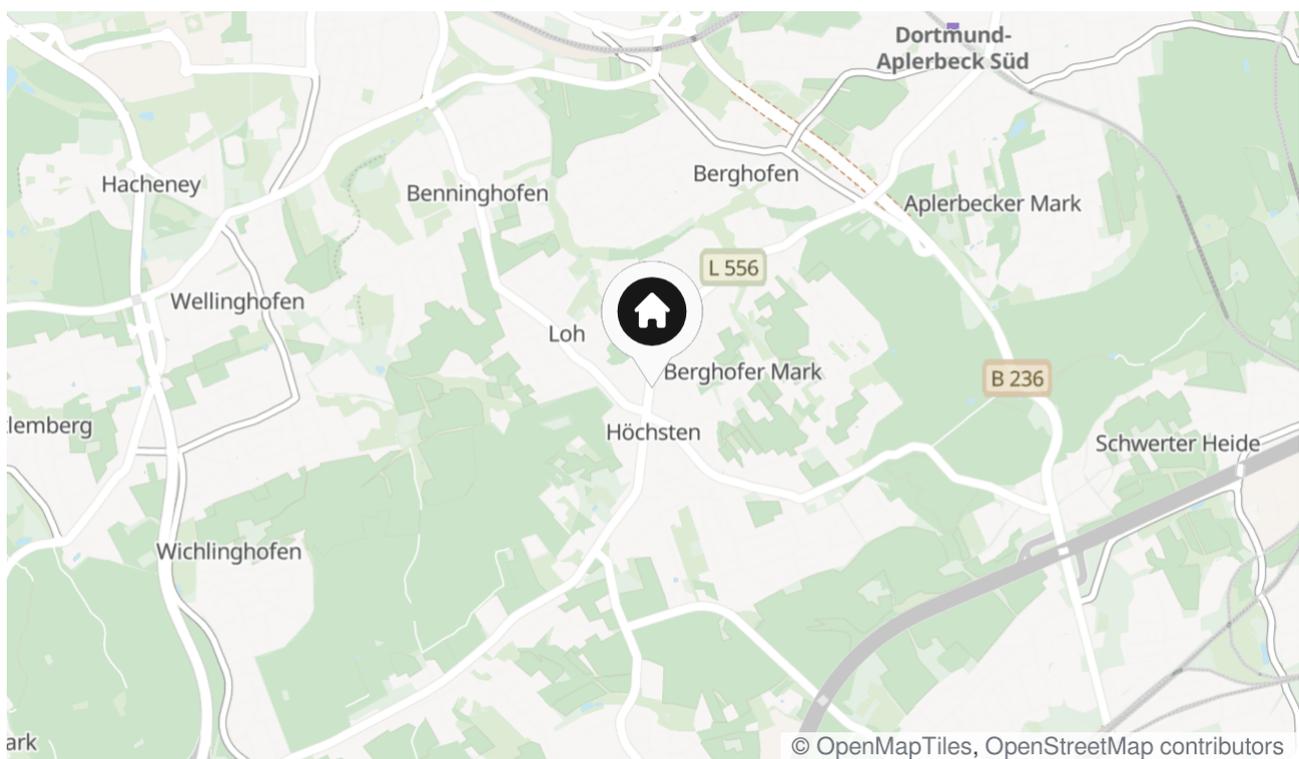
Lage & Umgebung

44267 Dortmund - Höchsten

Dortmund-Benninghofen ist ein Stadtteil im Südosten von Dortmund und zählt zu den bevorzugten Wohnlagen.

Benninghofen ist umgeben von vielen Grünflächen wie dem Lohbachtal, Marksbach und dem Niederhofener Holz. Darüber hinaus gibt es alle Geschäfte des täglichen Bedarfs: gemütliche Restaurants, Supermärkte, Friseure sowie Kindergärten, Ärzte, Kirchen und eine Grundschule. Eine gute Busanbindung (432, 433, 434, 435, 438) an die umliegenden Stadtteile über Hörde oder Wellinghofen an die Stadtbahn sind gegeben.

Im Zentrum von Benninghofen sind in den letzten Jahren neue Wohn-/Geschäftshäuser und interessante Einzelhandelsgeschäfte entstanden, wodurch eine weitere Aufwertung des Stadtteils gelungen ist.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

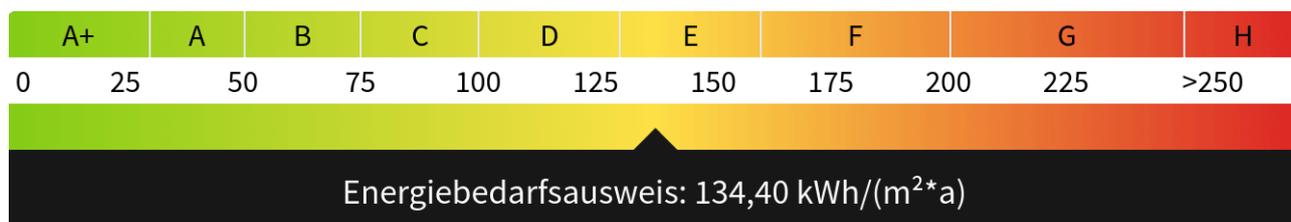
134,40 kWh/(m²*a)

Wesentlicher Energieträger

Gas

Gültig bis

30.03.2035





Frontansicht



Rückansicht



Flur im Erdgeschoss mit Eingangstür



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Blick von Wohnzimmer ins Esszimmer



Esszimmer im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss



Schlafzimmer im Erdgeschoss



Badezimmer im Erdgeschoss



Büro im Erdgeschoss



Kinderzimmer im Erdgeschoss



Spa-Bereich im Obergeschoss



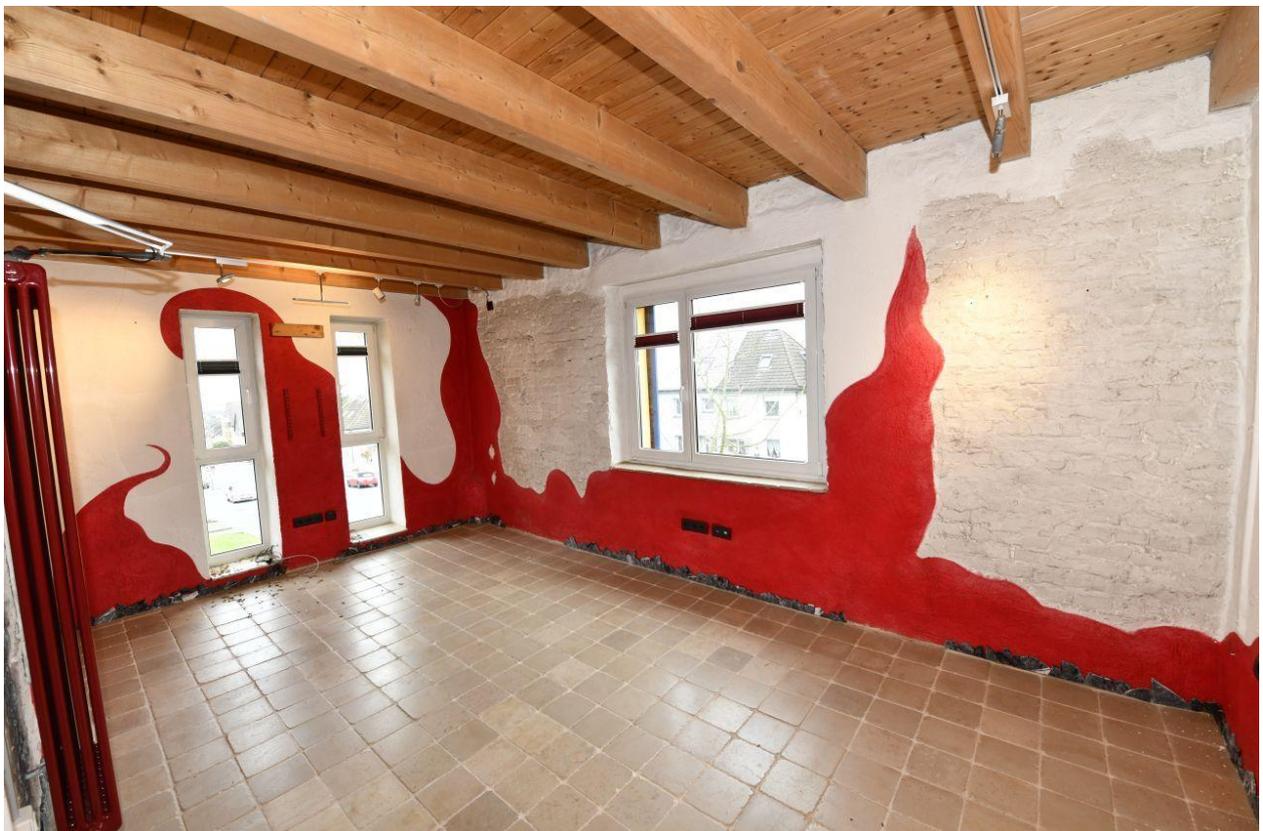
Spa-Bereich im Obergeschoss



Wohnzimmer im Obergeschoss



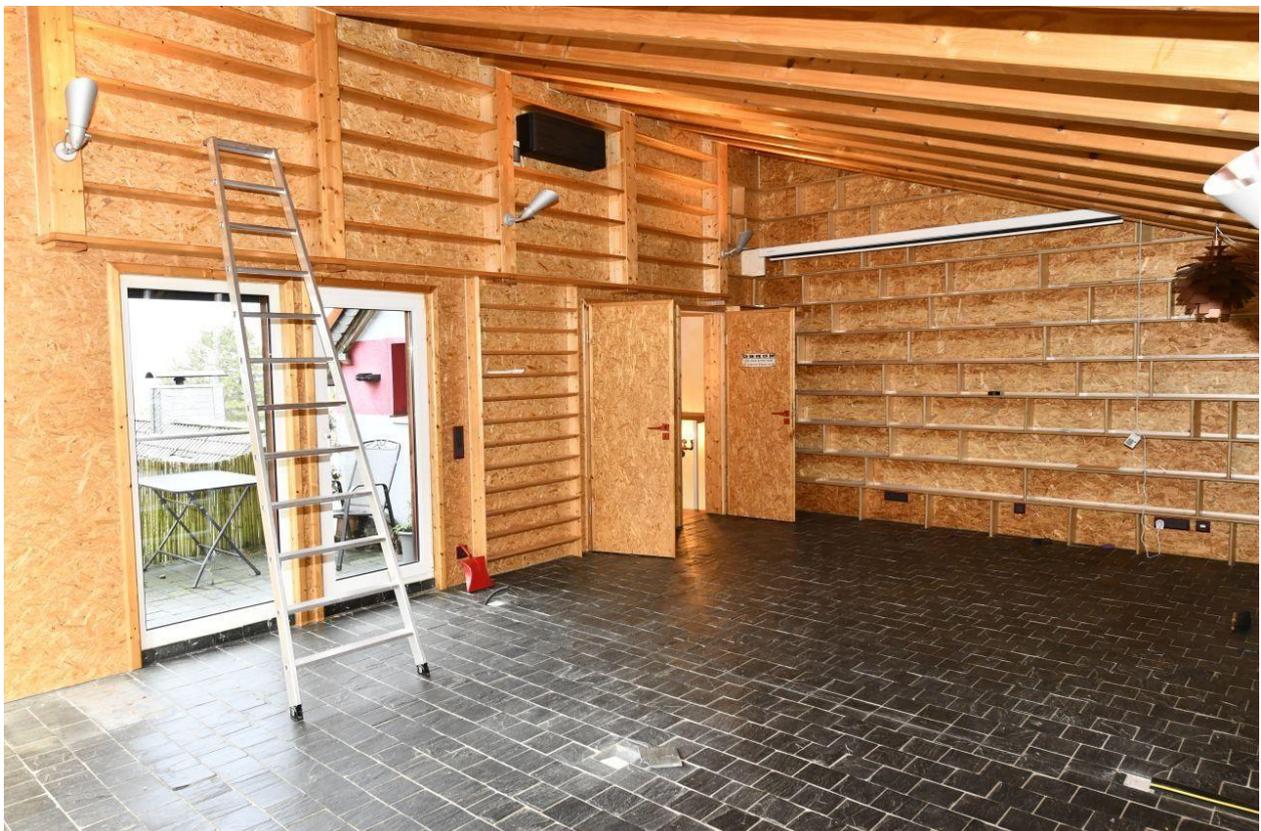
Küche im Obergeschoss



Schlafzimmer im Obergeschoss



Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss



Bibliothek im Dachgeschoss



Bibliothek im Dachgeschoss



Ausblick von Loggia



WC im Dachgeschoss



Gartenansicht



Rückansicht mit Terrasse

Kontakt

Blank und Schmack Immobilien Inh. Claus Stuckardt

Wintgensstraße 85-87

47058 Duisburg

Telefon: 0203/3018960

E-Mail: info@blank-schmack-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Claus Stuckardt

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

