



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FPa-55133

## *Stadtnah wohnen, grün leben – Junges Einfamilienhaus mit Einliegeroption in Dortmund-Asseln*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**479.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>146,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.408,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>3,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2009</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster, Bidet</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>10.02.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>83,2 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>11.02.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Immobilie befindet sich im charmanten Stadtteil Asseln in Dortmund, einer Gegend, die durch ihre hervorragende Anbindung und lebendige Atmosphäre besticht. Die Lage ist ideal für all jene, die städtischen Komfort mit einer ruhigen Wohnumgebung verbinden möchten.*

*In der unmittelbaren Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken. Der Supermarkt Rewe Asseln ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine breite Auswahl an frischen Lebensmitteln und Haushaltswaren. Auch der Penny und ein Netto in der Nähe sorgen für ein bequemes Einkaufserlebnis. Kindergarten und alle Schulformen von der Grundschule bis zum Gymnasium sind in Asseln, die Gesamtschule Brackel ebenfalls für Schüler einfach zu erreichen.*

*Die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls bestens gewährleistet. Verschiedene Ärzte und Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Kulinarische Genüsse sind in Asseln ebenfalls reichlich vorhanden. Das Restaurant Da Rocco verwöhnt Sie mit italienischen Spezialitäten, während der Bürgerkrug traditionelle deutsche Küche in gemütlicher Atmosphäre bietet.*

*Sportlich Aktive kommen in den Sportvereinen auf ihre Kosten, die zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten bieten.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, die nächste S-Bahn-Station ist bequem zu Fuß erreichbar, und mit nur 12 Minuten Fahrzeit bis zur Dortmunder Innenstadt profitieren Sie von einer perfekten Anbindung. Die Autobahn ist ebenfalls gut erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert. Der nächste Flughafen ist etwa 15 Kilometer entfernt und bietet eine gute Anbindung für nationale und internationale Reisen.*

*Diese Lage in Asseln bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und ruhiger Wohnatmosphäre, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist.*

## Objektbeschreibung

*Stadtnah wohnen, grün leben – Junges Einfamilienhaus mit Einliegeroption in bester Lage von Dortmund-Asseln*

*Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2009 vereint modernen Wohnkomfort, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine traumhafte Lage in Dortmund-Asseln – einem Stadtteil mit ruhiger Atmosphäre und gewachsener herzlicher Nachbarschaft. Mit ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmern und einem beeindruckenden Grundstück von 1.408 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Platz für Familien, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Im Erdgeschoss befindet sich die Küche der Hauptwohnung, die durch ihre offene Gestaltung und den direkten Zugang zur Terrasse überzeugt. Die großzügige offene Einbauküche und der gemütlichem Essplatz öffnen sich zum Garten hin und bietet mit der großen Südterrasse einen perfekten Ort für entspannte Stunden im Freien. Ein separates Gäste-WC, ein praktischer Abstellraum sowie helle Wohnflächen mit gepflegtem Laminatboden sorgen für Wohnkomfort und Funktionalität. Küche, Flur und Badezimmer sind mit robusten Fliesen ausgestattet – pflegeleicht und langlebig. Weiße Innentüren im gesamten Haus ergänzen das freundliche, moderne Erscheinungsbild.***

***Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine potenzielle Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Diese Einheit umfasst ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine eigene Küche sowie ein gepflegtes Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche. Ob als abgeschlossener Bereich für Gäste, erwachsene Kinder oder zur teilweisen Vermietung – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Selbstverständlich lassen sich diese Wohnräume auch vollständig in die Hauptwohnung integrieren, wie es die derzeitigen Eigentümer praktizieren. So entsteht eine großzügige, zusammenhängende Erdgeschossfläche mit maximaler Flexibilität für individuelle Lebensentwürfe.***

***Das 1. Obergeschoss bietet zwei gemütliche Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Ankleidezimmer sowie ein weiteres Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche, Bidet und Waschmaschinenanschluss. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ideale Rückzugsorte für die ganze Familie.***

***Auch technisch ist das Haus gut ausgestattet: Die Elektrik, die Erdgas-Zentralheizung, die Kunststofffenster mit Doppelverglasung sowie die Dämmung stammen allesamt aus dem Baujahr 2009. Das Haus erreicht damit eine Energieeffizienzklasse C und bietet eine solide Grundlage für energieeffizientes Wohnen.***

***Zwei Außenstellplätze direkt auf dem Grundstück bieten Platz für Ihre Fahrzeuge. Das Haus ist nicht unterkellert, jedoch durch das ebenerdige Erdgeschoss nahezu barrierefrei nutzbar.***

***Die ruhige Anliegerstraße in Dortmund-Asseln schafft ein familienfreundliches und entspanntes Wohnumfeld. Die S-Bahn ist fußläufig erreichbar, sodass Sie in nur 12 Minuten die Dortmunder Innenstadt erreichen – ideal für Pendler oder alle, die die Kombination aus Stadtnähe und Natur zu schätzen wissen.***

***Ob als klassisches Einfamilienhaus, Mehrgenerationenlösung oder mit Einliegerwohnung – dieses Haus bietet vielfältige Möglichkeiten und ein Zuhause zum Wohlfühlen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Charme dieses besonderen Angebots!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

- **Einfamilienhaus**
- **Baujahr 2009**
- **146 qm Wohnfläche**
- **1408qm Grundstück**
- **5 Zimmer**

### **Erdgeschoss – Hauptwohnung:**

- **Offene Küche mit Zugang zur großen Terrasse und dem weitläufigen Garten mit Südausrichtung**
- **Gepflegte offene Einbauküche**
- **Großzügiger, heller Koch-Essbereich**
- **Gäste-WC**
- **Praktischer Abstellraum**
- **Gepflegter Laminatboden in den Wohnbereichen**
- **Robuste Fliesen in Badezimmer, Küche und Flur**
- **Stilvolle weiße Innentüren im gesamten Wohnbereich**

### **Erdgeschoss – potenzielle Einliegerwohnung mit separatem Eingang:**

- **Separater Zugang zur Wohneinheit**
- **Eigene Küche**
- **Wohnzimmer**
- **Schlafzimmer**
- **Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche**
- **Mit Laminat und Fliesen ausgestattet**

### **1. Obergeschoss:**

- **2 Schlafzimmer**
- **Großzügiges Wohnzimmer**
- **Ankleidezimmer**
- **Tageslicht Bad mit Bodentiefer Dusche, Bidet und Waschmaschinenanschluss**

### **Technischer Standard aus 2009:**

- **Gute Dämmung**
- **Elektrik mit FI Absicherung**
- **Fenster mit Kunststoffdoppelverglasung**
- **Erdgas Heizung**
- **Energieeffizienzklasse C**
- **Satelitten-Schüssel für TV**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**- Schnelles Internet**

**Sonstiges:**

**- 2 Parkplätze**

**- Nicht unterkellert**

**- Ruhige Anliegerstr./Nebenstr.**

**- S-Bahn Anbindung fußläufig erreichbar**

**- 12 Minuten bis zur City**

**- Das vor dem Haus liegende Nachbargrundstück wird in Kürze mit einem kleinen Bungalow bebaut**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Sofern Sie einen Ort mit guter Infrastruktur und der Möglichkeit zum Erholen suchen, ist dieses tolle Eigenheim genau das Richtige für Sie! Neugierig? Dann zögern Sie nicht und nehmen sofort Kontakt zu uns auf.***

***Ein Besichtigungstermin kann kurzfristig vereinbart werden. Wir freuen uns über Ihren Anruf oder Ihre Mail. Geben Sie bei Kontaktaufnahme bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

**Franz Pardon**

**Mail: [dortmund-ost@falcimmo.de](mailto:dortmund-ost@falcimmo.de)**

**Kostenfreie Hotline: 0800 - 6460646**

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen unter der angegebenen kostenlosen Hotline von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 50.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

**FALC Immobilien Dortmund**

**Brackeler Hellweg 47**

**44309 Dortmund**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

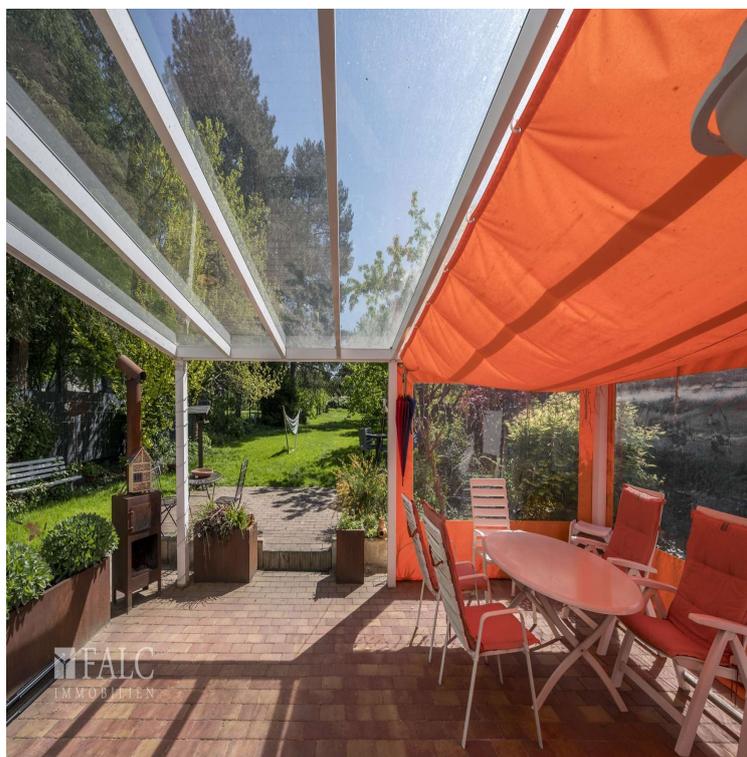
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)