



WP Immo Manager

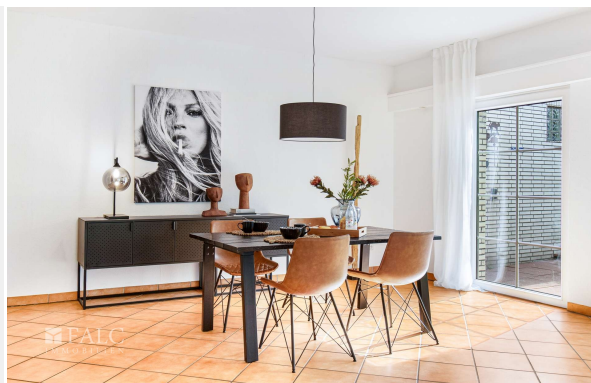
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Provisionsfrei

* für den Käufer



Objektnummer FALC-FPa-73566

Viel Platz für die ganze Familie - ihr neues Wohnglück!

Eckdaten

Kaufpreis

529.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	225,0 m²
Grundstücksfläche	905,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1920
Zustand	Renovierungsbedürftig
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.09.2035
Energiekennwert	75,31 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	09.09.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



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

Ein Haus, das mehr ist als nur vier Wände – dieses charmante Mehrgenerationenhaus mit dem Ursprungsbaujahr 1920 lädt dazu ein, Geschichten zu schreiben und gemeinsam zu leben. Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 225 qm auf einem 905 qm großen, liebevoll angelegten Grundstück vereint es Raum, Komfort und Geborgenheit – ideal für Familien, die Wert auf Gemeinschaft, Rückzugsmöglichkeiten und ein besonderes Zuhause legen.

Das Haus bietet durch seine zwei Etagen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Dank eigener Küche und Badezimmer im Obergeschoss lässt es sich problemlos als Zweifamilienhaus nutzen –

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

zwei Familien, die Tür an Tür, aber dennoch unabhängig voneinander wohnen. Genauso gut kann es als großes Einfamilienhaus genutzt werden, in dem alle Generationen unter einem Dach Platz finden. Hier gibt es keine Grenzen für Ihre Ideen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller Eingangsbereich mit modernen LED-Spots. Ein großes, lichtdurchflutetes Schlafzimmer, ein freundliches Kinderzimmer sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich von fast 50 qm mit Kamin schaffen ein warmes Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 35 qm große, überdachte Terrasse und in den weitläufigen Garten, der mit Süd-West-Ausrichtung, kleinem Teich, Obstbäumen und Sträuchern ein wahres Paradies ist. Die gepflegte Einbauküche mit Zugang ins Grüne und ein lichtdurchflutetes Badezimmer mit Wanne runden diese Etage ab. Laminat in den Wohnräumen, Fliesen im Bad sowie charmante Holztüren verleihen dem Haus Charakter.

Das Obergeschoss überzeugt als eigene Wohneinheit: ein Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, eine Küche sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche, LED-Spots und Handtuchheizung. Parkettböden in Schlaf- und Ankleidezimmer sowie Fliesen in den übrigen Räumen schaffen ein stilvolles Ambiente.

Der Keller bietet nicht nur Stauraum, sondern auch ein weiteres Badezimmer und dank großem Fenster in einem der Räume die Möglichkeit, ein Gästezimmer oder einen hellen Hobbyraum einzurichten.

Technisch ist das Haus solide ausgestattet: gute Dämmung (Klinker), Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Elektrik mit FI-Schutz, eine Gasheizung aus dem Jahr 2003 sowie eine Photovoltaikanlage.

Ein echtes Highlight ist die rund 70 qm große Garage. Sie bietet Platz für zwei Fahrzeuge hintereinander und überzeugt mit großzügigen Flächen, die sich ideal als Werkstatt oder Lager nutzen lassen. Viel mehr als nur eine Garage – mit ihrer Größe eröffnet sie Raum für Hobbys, kreative Projekte oder das sichere Unterstellen mehrerer Fahrzeuge. Ergänzt wird sie durch eine breite Einfahrt mit Tor, die zusätzliche Stellfläche schafft und das Grundstück praktisch wie optisch aufwertet.

Die ruhige Lage in einer Nebenstraße, die fußläufig erreichbare S-Bahn und die schnelle Anbindung an die City in nur 12 Minuten machen den Standort besonders attraktiv. Zudem besteht die Möglichkeit, das Grundstück zu teilen und ein weiteres Haus zu errichten – eine seltene Gelegenheit mit viel Potenzial.

Ob als klassisches Einfamilienhaus, oder Mehrgenerationenlösung – dieses Haus bietet vielfältige Möglichkeiten und ein Zuhause zum Wohlfühlen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- **Mehrgenerationenhaus**
- **Baujahr 1920, Anbau und Grundmodernisiert in 1980**
- **225 qm Wohnfläche**
- **905 qm Grundstück**
- **2 Etagen**
- **6 Zimmer**
- **2 Badezimmer + 1 Badezimmer im Keller**

Erdgeschoss:

- **LED Spots im Eingangsbereich**
- **Großes lichtdurchflutetes Schlafzimmer**
- **Helles Kinderzimmer**
- **Großzügiger Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten**
- **Wohnzimmer verfügt über einen Kamin**
- **Großzügige Küche mit Zugang zum Garten**
- **Gepflegte Einbauküche**
- **Lichtdurchflutetes Badezimmer mit Wanne**
- **Gepflegter Laminatboden in den Wohnbereichen**
- **Robuste Fliesen in Badezimmer und Wohn-Essbereich**
- **Charmante Holz Innentüren im gesamten Wohnbereich**

Garten und Terrasse:

- **von der Küche und Wohnzimmer aus begehbar**
- **35qm überdachte Terrasse**
- **liebevoll angelegter Garten mit Süd-West Ausrichtung**
- **kleiner Teich**
- **Zahlreiche Obstbäume und Ziersträucher**
- **Garage und großzügige Werkstatt, vom Garten aus zu erreichen**

1. Obergeschoss:

- **1 Schlafzimmer**
- **Ankleidezimmer**
- **Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin**
- **Küche**
- **Modernes Tageslicht Bad mit Dusche und LED Spots sowie Handtuchheizung**
- **Parkettboden im Schlaf- und Ankleidezimmer**
- **Fliesen in der Küche, Wohn- und Badezimmer**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Technischer Standard:

- *Dämmung durch Luftschicht hinter dem Klinker*
- *Elektrik mit FI Absicherung*
- *Fenster mit Kunststoffdoppelverglasung*
- *Gas Heizung aus 2003*
- *Energieeffizienzklasse C*
- *Photovoltaikanlage*

Keller:

- *teilweise gefliest*
- *Badezimmer*
- *Möglichkeit, ein Gästezimmer oder Arbeitszimmer einzurichten*

Sonstiges:

- *Garage mit Platz für 2 Autos + ausreichend Parkplätze vor dem Haus*
- *Garage bietet die Möglichkeit für eine großzügige Werkstatt*
- *Ruhige Anliegerstr./Nebenstr.*
- *S-Bahn Anbindung fußläufig erreichbar*
- *12 Minuten bis zur City*
- *Option: das Grundstück zu trennen und ein weiteres Haus zu bauen*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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. Wir bitten von Außenbesichtigungen Abstand zu nehmen - vielen Dank.

Franz Pardon

Mail: 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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

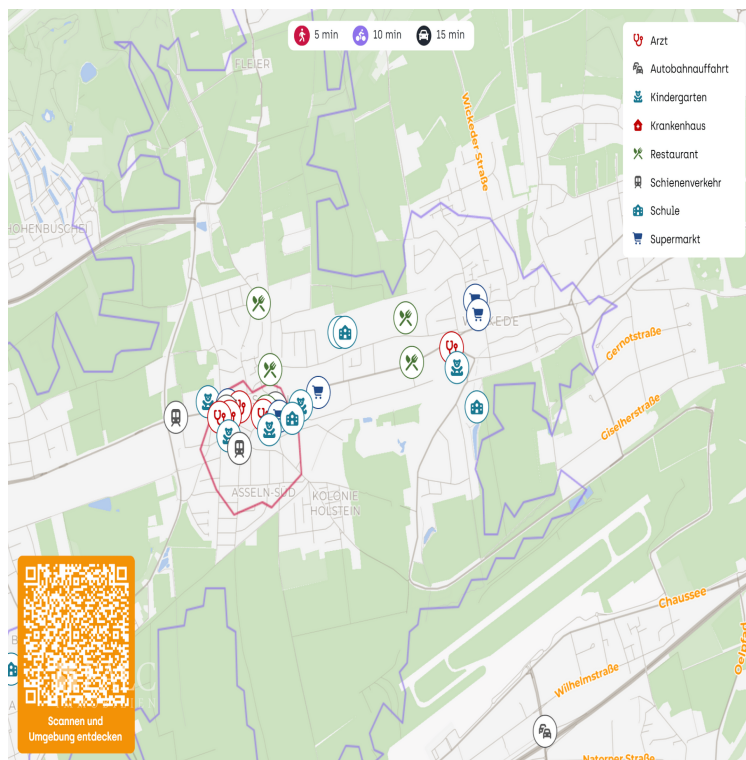


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)