

Dortmund – Benninghofen

# Solides Häuschen mit großem Kinder-Garten im beschaulichen Benninghofen

Objektnummer: 24034119



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 653 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24034119 - 44269 Dortmund – Benninghofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24034119 - 44269 Dortmund – Benninghofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24034119
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1954
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	380.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24034119 - 44269 Dortmund – Benninghofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	234.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.11.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 24034119 - 44269 Dortmund – Benninghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034119 - 44269 Dortmund – Benninghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034119 - 44269 Dortmund – Benninghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034119 - 44269 Dortmund – Benninghofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034119 - 44269 Dortmund – Benninghofen

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Objektnummer: 24034119 - 44269 Dortmund – Benninghofen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24034119 - 44269 Dortmund – Benninghofen

## Ein erster Eindruck

Eine gemütliche Doppelhaushälfte in einer ruhigen Anwohnerstraße mitten in Benninghofen mit großem Spielgarten. Was will die Familie mehr? Bei diesem Angebot handelt es sich um ein ehemaliges HOESCH-Haus. Man kann an den beiden seitlichen Garagen vielleicht noch erkennen, dass hier früher statt Autos noch Tiere standen. Auf jeden Fall versprüht die ganze Siedlung noch den Charme früherer Jahre, mit kuscheligen Häuschen zum renovieren. Das Haus wurde von zwei Generationen im Erd- und Obergeschoss mit darüberliegendem Spitzboden bewohnt. Zudem gibt es einen Vollkeller mit diversen Nutzungsmöglichkeiten und Ausgang über die große Waschküche nach draußen. Zwei nebeneinanderstehende Garagen sind zudem eine tolle Ergänzung, mit weiteren Stellplätzen davor. Sehen Sie sich dieses Angebot vor Ort an und lassen Sie den Charme wirken. Vereinbaren Sie einen persönlichen Termin zur Besichtigung. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24034119 - 44269 Dortmund – Benninghofen

## Ausstattung und Details

Die Doppelhaushälfte wurde 1954 innerhalb einer kleinen HOESCH-Siedlung gebaut. Die Großeltern der heutigen Besitzer haben in den Jahren folgende Renovierungen durchführen lassen:

- 1993 Neue Heizungsrohre aus Kupfer
- 1993 Neue Kunststofffenster in brauner Farbgebung
- 1993 Leitungssystem erneuert
- 1993 Neuer Kanalanschluss
- 1993 Erneuerung der Bäder im EG und OG
- 1993 Verlegung eines neuen Buche-Laminats
- 1993 Neue Buche-Innentüren und Zargen
- 1993 Elektrik erneuert (5-polig)
- 1993 Aufsetzen der Gauben zur Straßen- und Gartenseite
- 2000 Neues Dach mit Dämmung
- 2011 Einbau einer neuen Gas-Zentralheizung
- 2016 Neue Überdachung der großen Terrasse
- 2016 Neues Glas-Vordach Hauseingangsseite
- 2014 Verblendung der Fassade mit hellfarbigen Riemchen
- 2014 Neue Schiebetür im Wohnzimmer
- 2014 Neues Küchenfenster zur Gartenseite

Objektnummer: 24034119 - 44269 Dortmund – Benninghofen

## Alles zum Standort

Der Dortmunder Stadtteil Benninghofen liegt süd-östlich des Dortmunder Zentrums, zwischen den Stadtteilen Aplerbeck und Wellinghofen. Er ist über den ÖPNV bestens angebunden an die umliegenden Nahversorgungszentren in Benninghofen und Hörde. Es gibt in der Nähe zwei Kindergärten und eine Grundschule und für Pendler stehen die beiden südlich gelegenen Autobahnen A1 und A45 zur Verfügung.

Objektnummer: 24034119 - 44269 Dortmund – Benninghofen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 234.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24034119 - 44269 Dortmund – Benninghofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)