

Schönes Reihenendhaus in bester Lage von Dortmund-Barop



Kaufpreis:	438.000 € zzgl. 3,57% Maklercourtage
Anschrift:	Solbergweg 61 44225 Dortmund
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	137,69 m ²
Grundstück:	351 m ²
Stellplätze:	Eine Garage

Besonderheiten

- Großer Garten
- Vollständig unterkellert
- Große Garage direkt am Haus



Terrasse und Garten

Die Lage:

Das Objekt befindet sich in bester Lage von Dortmund-Barop in einer ruhigen Seitenstraße.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten, Grundschule, weiterführende Schulen sind in kürzester Zeit zu erreichen. Hinter dem Wohngebiet befindet sich ein schöner Wald zum Joggen oder spazieren gehen. Die Dortmunder Innenstadt ist nur wenige Haltestellen mit der Straßenbahn oder dem Bus entfernt. Das Stadion von Borussia Dortmund ist nur wenige Gehminuten entfernt. Über die Autobahnen A40, A45 und A1 ist Dortmund in alle Richtungen sehr gut angebunden.



Eingangsbereich mit Blick Richtung Küche und Wohn- / Esszimmer

Die Immobilie

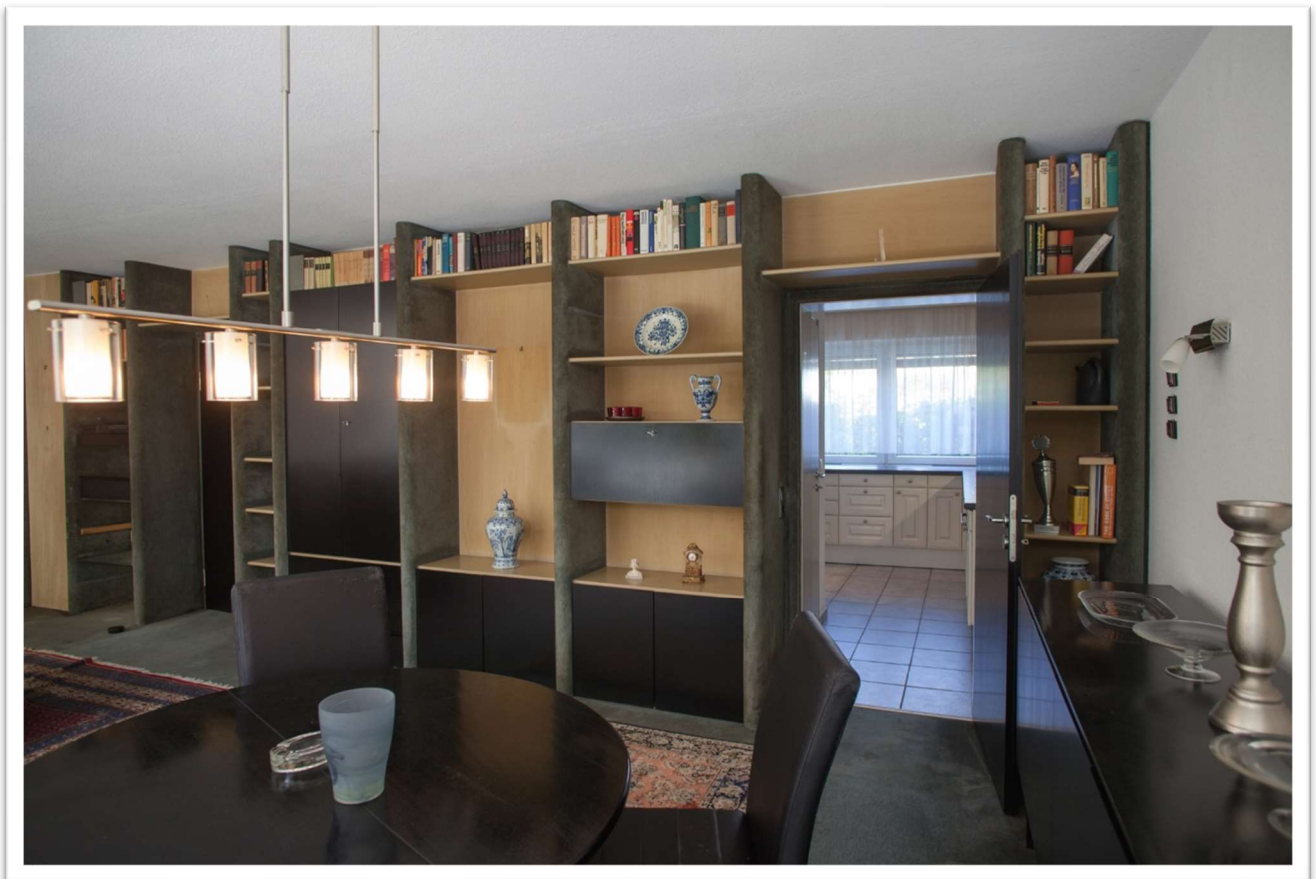
Die Immobilie wurde 1963 auf einem schönen Eckgrundstück mit einer Fläche von 351 m² erbaut. Die 132 m² Wohnfläche bieten im Obergeschoss ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein großes Badezimmer. Im Erdgeschoss befinden sich ein sehr gut geschnittenes und großes Wohnzimmer, eine Küche und ein Gäste-WC. Das Flachdach wurde 2014 komplett neu gedämmt. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2021 erneuert und die Isolierglasfenster stammen teilweise aus dem Jahr 1995 und teilweise aus dem Jahr 2010. Der Balkon wurde erst kürzlich neu abgedichtet. Lediglich die Elektroinstallation und die Glasbausteine im Flur stammen aus dem Baujahr. Durch das Versetzen der Haustür können 2-3 m² Wohnfläche gewonnen werden. Das ganze Haus ist mit Rollläden ausgestattet, die meisten davon elektrisch.



Wohn- / Esszimmer mit Blick Richtung Garten

Erdgeschoss

Durch den schönen großen Eingangsbereich gelangt man in das Wohn-/Esszimmer, die Küche, das Gäste-WC und die Treppe ins Obergeschoss. Das geräumige Wohnzimmer hat einen direkten Zugang zur herrlichen Terrasse und bietet genug Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.



Wohn- / Esszimmer mit Blick Richtung Küche

Aufteilung:

Flur	7,92 m ²
Garderobe	4,69 m ²
Wohn- / Esszimmer / Küche	40,00 m ²
Küche	9,10 m ²
Gäste-WC	1,71 m ²
Terrasse (4,00 m x 6,00 m + 3 m x 1,8 m) x0,25	7,35 m ²
Gesamtwohnfläche im Erdgeschoss	70,77 m²



Küche



Elternschlafzimmer im Obergeschoss

Obergeschoss

Das Obergeschoss ist für eine vierköpfige Familie optimal aufgeteilt: ein großes Elternschlafzimmer in Richtung Garten mit Zugang zum Balkon und zwei Kinderzimmer, zudem ein großes Bad mit Wanne und Dusche und ein kleiner Abstellraum.

Aufteilung Obergeschoss:

Flur	8,99 m ²
Elternschlafzimmer	20,94 m ²
Kinderzimmer / Büro 1	15,04 m ²
Kinderzimmer / Büro 2	10,81 m ²
Bad	6,37 m ²
Abstellraum	1,69 m ²
Balkon (2,80 m x 2,20 m x 0,5)	3,08 m ²
Gesamtwohnfläche im Obergeschoss	66,92 m²



Badezimmer im Obergeschoss



Kinderzimmer / Büro 1 im Obergeschoss

Keller

Der trockene und geräumige Keller bietet eine großzügige Nutzfläche von ca. 66 m² und ist aufgeteilt in vier Räume. Waschkeller, Heizungsraum und zwei Vorratsräume. Des Weiteren ist eine Dusche vorhanden. Vom großen Kellerraum führt eine Außentreppe in den Garten. Die Deckenhöhe von 2,08 m ist auch für große Menschen angenehm hoch bietet die Möglichkeit eine Kellerdeckendämmung.

Aufteilung Keller:

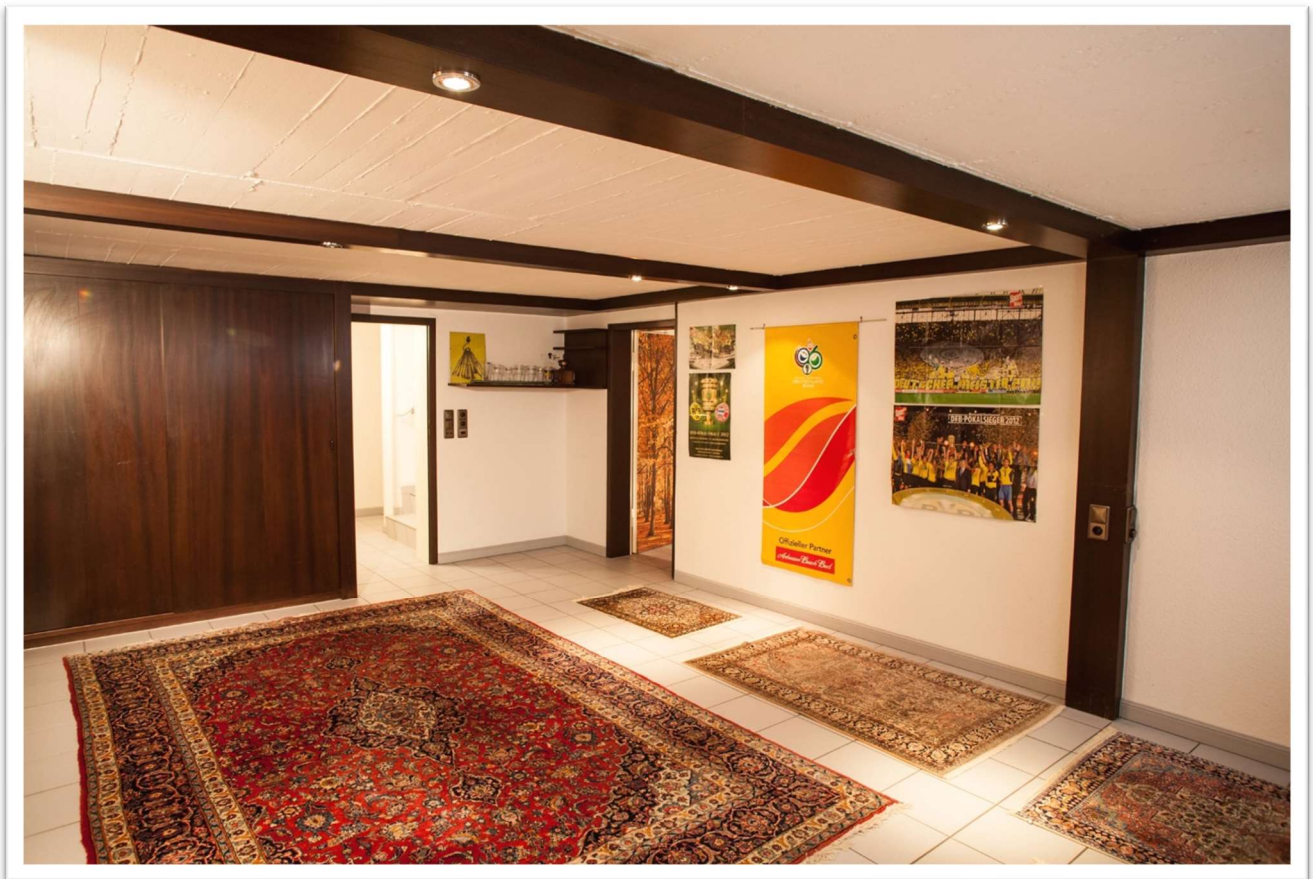
Waschkeller (6,185 m x 4,135 m) ca. 25,57 m²

Heizungsraum (3,84 m x 4,56 m) ca. 17,51 m²

Vorratsraum (3,845 m x 2,625 m) ca. 10,09 m²

Vorratsraum 2 (4,385 m x 2,99 m) ca. 13,11 m²

Nutzfläche im Keller ca. 66,28 m²



Großer Kellerraum



Bezugsfrei ab sofort

Besichtigungsanfragen und weitere Unterlagen erhalten Sie bei:

Dennis Hirsch

Tel: +49 2302 - 941 945 0

Mobil: +49 177 - 244 198 0

Email: Immobilien@hirsch-finanzen.de