

Einziehen & wohlfühlen – gepflegtes Reihennittelhaus in Dortmund-Kruckel

Objekt: 2026-111 • 44227 Dortmund / Kruckel
359.750,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2026-111
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenmittel
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	44227
Ort	Dortmund / Kruckel
Wohnfläche	ca. 127 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 171 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Freiplatz
Terrasse	Ja
Baujahr	2007
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	91,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	05.12.2017
Baujahr lt. Energieausweis	1999
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Kaufpreis	359.750,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.

Beschreibung

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Baujahr 2007 bietet ein familienfreundliches Zuhause mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und einem eigenen Garten in angenehmer Wohnlage von Dortmund-Kruckel.

Das Haus erstreckt sich über drei Wohnebenen und überzeugt insbesondere durch seinen großzügigen Wohn- und Essbereich. Die breite Fensterfront mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten sorgt für viel Tageslicht und schafft eine offene, wohnliche Atmosphäre. Der Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Die Küche ist separat angeordnet und bietet ausreichend Arbeits- und Stellfläche. Die auf den Fotos abgebildete Einbauküche ist nicht Bestandteil des Verkaufs.

Über die offene Treppenanlage gelangt man in die obere Wohnebene. Hier befinden sich die privaten Räume des Hauses und damit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für eine Familie. Die vorhandenen Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Im Dachgeschoss befindet sich das großzügige Elternschlafzimmer, das viel Raum für eine individuelle Gestaltung bietet. Ebenfalls auf dieser Ebene sind die Heizungsanlage sowie ein separater Hauswirtschaftsbereich mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner untergebracht.

Das Haus ist nicht unterkellert. Ein zur Immobilie gehörender Pkw-Stellplatz befindet sich unmittelbar vor dem Haus und ist im Kaufpreis enthalten.

In den vergangenen Jahren wurden bereits einzelne Modernisierungen vorgenommen. Unter anderem wurde ein Dachfenster ausgetauscht. Besonders hervorzuheben ist die erst im Jahr 2026 erneuerte Haustür.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als gepflegtes und angenehm wohnliches Reihnhaus, das insbesondere Familien anspricht, die ein eigenes Haus mit Garten suchen und gleichzeitig die Vorzüge der Dortmunder Infrastruktur nicht missen möchten.

Lage

Der Dortmunder Stadtteil Kruckel zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Dortmunder Südwesten und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Durch die unmittelbare Nähe zu Witten-Rüdinghausen profitieren die Bewohner gleichermaßen von den Angeboten beider Städte.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite. Kindergärten, Grundschulen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind teilweise fußläufig erreichbar. Weitere Supermärkte, Fachgeschäfte, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich sowohl im Ortskern von Kruckel als auch im angrenzenden Witten-Rüdinghausen.

Die Verkehrsanbindung überzeugt ebenfalls auf ganzer Linie. Der S-Bahn-Haltepunkt Dortmund-Kruckel ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstädte von Dortmund, Witten und Bochum. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien sowie die nahe gelegenen Autobahnen A40, A44 und A45, die eine ausgezeichnete regionale und überregionale Erreichbarkeit gewährleisten.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, gewachsener Nachbarschaft und der unmittelbaren Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Naherholungsgebieten. Damit bietet Kruckel eine hohe Wohn- und Lebensqualität für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten.

Ausstattung Beschreibung

Besichtigungshinweis

Da die Immobilie derzeit bewohnt ist, möchten wir die Privatsphäre der Bewohner bestmöglich schützen und die Anzahl der Besichtigungstermine auf ernsthafte Kaufinteressenten beschränken.

Eine Besichtigung ist daher nur nach Vorlage einer entsprechenden Finanzierungs- bzw. Bonitätsbestätigung eines Kreditinstituts möglich, aus der hervorgeht, dass der vorgesehene Kaufpreis grundsätzlich im finanziellen Rahmen des Interessenten liegt.

Eine bereits abschließend geprüfte oder objektbezogene Finanzierungszusage ist hierfür ausdrücklich nicht erforderlich.

Wir bitten um Verständnis für diese Vorgehensweise die wir ausnahmsweise durchführen und

danken Ihnen für die Rücksichtnahme auf die Privatsphäre der Bewohner.

- Reihenmittelhaus
- Baujahr 2007
- 3 Wohnebenen
- 4 Schlafzimmer
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- direkter Zugang vom Wohnbereich auf die Terrasse und in den Garten
- eigener Garten
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Gäste WC
- ein Dachfenster bereits erneuert
- neue Haustür aus 2026
- eigener Pkw-Stellplatz direkt am Haus

Sonstige Angaben

Haftungsausschluss

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir nicht. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Hinweis gemäß Geldwäschegesetz (GwG)

Die Immobilien Hamburger, Jens Hamburger, als Immobilienmaklerunternehmen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 sowie § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu sind wir nach § 11 GwG verpflichtet, die relevanten Daten Ihres gültigen Personalausweises zu erfassen, sofern Sie als natürliche Person handeln. Dies erfolgt in der Regel durch Anfertigung einer Kopie des Ausweisdokuments.

Handeln Sie für eine juristische Person, benötigen wir eine aktuelle Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht.

Die erhobenen Unterlagen und Kopien sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die Dauer von fünf Jahren aufzubewahren.

Provisionshinweis

Mit Ihrer Anfrage bei Immobilien Hamburger, Jens Hamburger, sowie der Inanspruchnahme unserer Dienstleistungen kommt ein Maklervertrag zustande.

Sofern durch unsere Tätigkeit ein wirksamer notarieller Kaufvertrag mit der Eigentümerseite zustande kommt, fällt für den Käufer eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer an.

Es entsteht somit eine Käuferprovision.

Impressionen



Flur OG



Bad



Elternschlafzimmer



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II



Schlafzimmer III



Waschküche



Aussenansicht



Küche



Treppenhaus

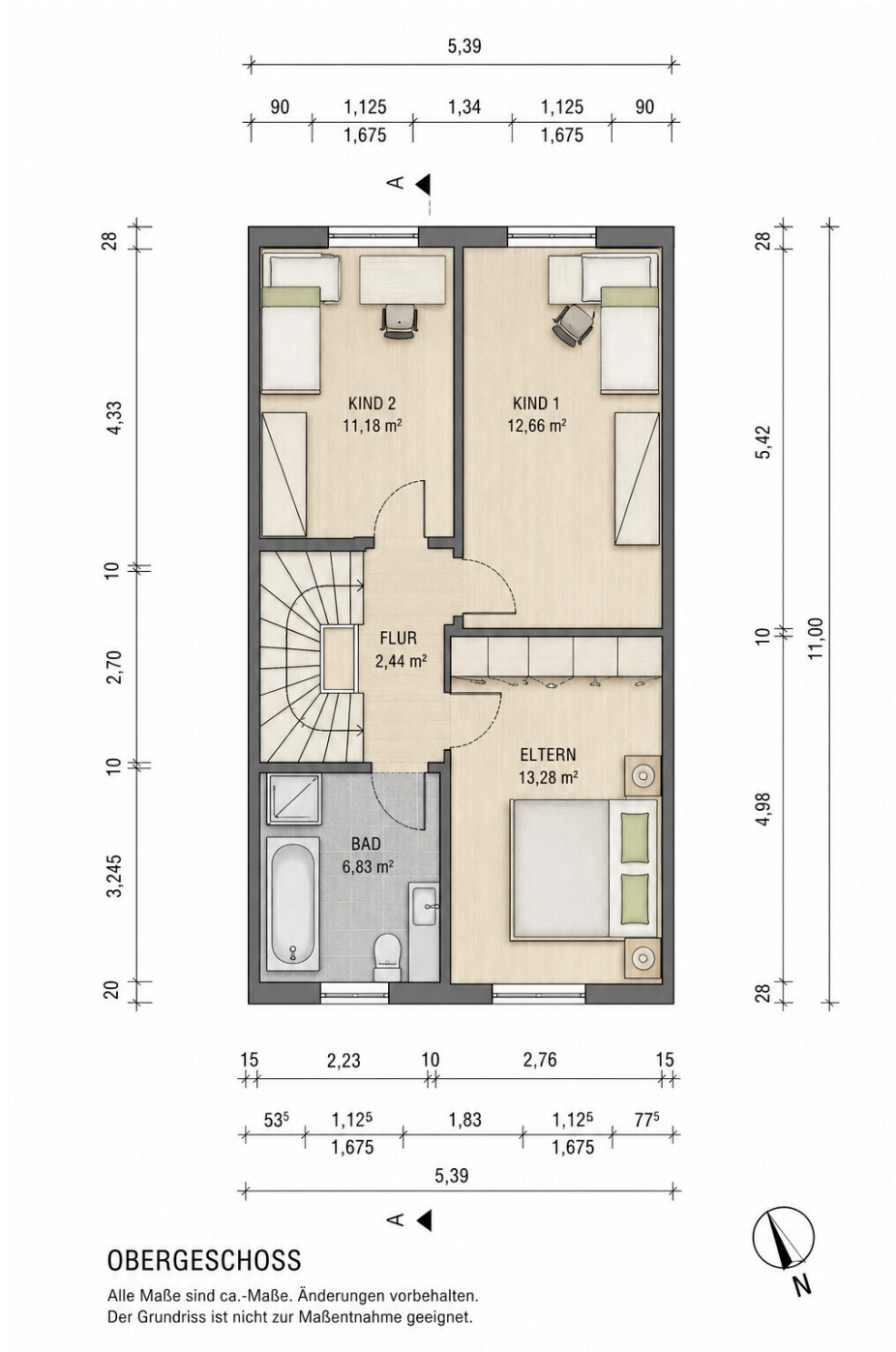


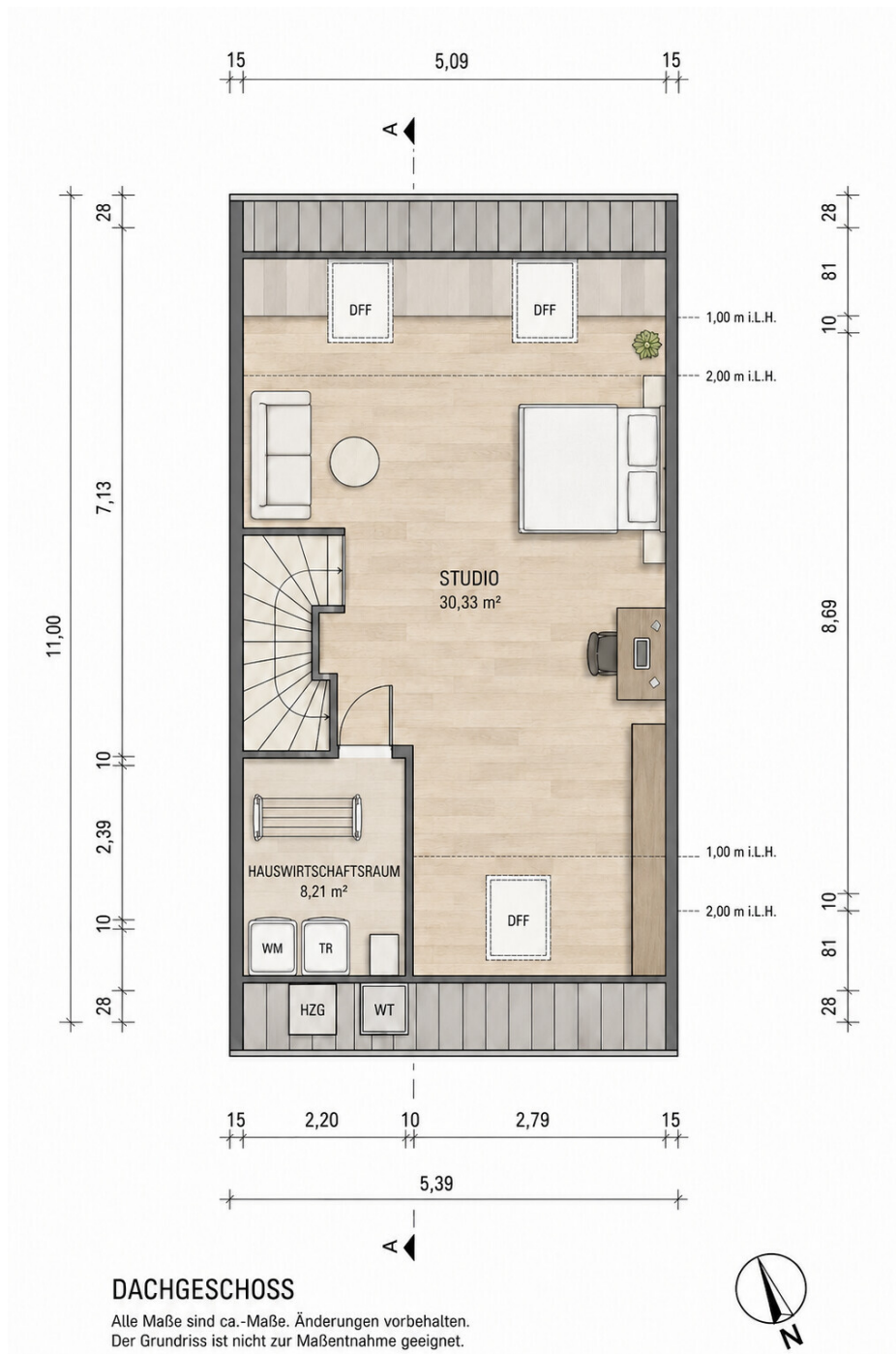
Garten

Grundriss



EG Abb. ähnlich





DG Abb. ähnlich

Ihr Ansprechpartner

Herr Jens Hamburger
Immobilien Hamburger
Am Markt 5
58239 Schwerte

Telefon: +49 2304 777 30 42

Mobil: +49 151 28 29 03 06

E-Mail: info@immobilien-hamburger.de

Web: www.immobilien-hamburger.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.