

# Exposé

## Reihenhaus in Dortmund

### Charmantes Einfamilienhaus mit Garten in Top-Lage von Dortmund zu vermieten



Objekt-Nr. OM-310554

### Reihenhaus

Vermietung: **1.710 € + NK**

Ansprechpartner:  
Udo Etterich

44267 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2003	Summe Nebenkosten	200 €
Grundstücksfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	5.130 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	6,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Nebenkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Reihenhaus bietet eine perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität. Es erstreckt sich über vier Etagen (incl. Keller) und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 130 Quadratmetern. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den hellen und großzügig geschnittenen Eingangsbereich, der direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und bieten einen herrlichen Blick auf den Garten. Die moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen.

Im Obergeschoss befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer, ein Büro sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Das Dachgeschoss beherbergt zwei weitere Zimmer, die ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden können. Alle Zimmer sind mit hochwertigen Bodenbelägen und modernen Fenstern ausgestattet, die für eine hervorragende Energieeffizienz sorgen.

## Ausstattung

Die Gastherme von Viessmann (Vitodens 300) wurde 2018 neu eingebaut. Der Kessel beinhaltet 160 Liter Warmwasser und ist besonders gedämmt. Der Einbau der Heizung wurde staatlich gefördert und entspricht den neuesten Standards. Das Bad im 1. OG wurde 2019 neu eingebaut. Dabei wurde hochwertiges Equipment vom Sanitärfachhandel verwendet.

Das Highlight des Hauses ist der liebevoll gestaltete Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine großzügige Terrasse bietet Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Im Mietpreis ist ein eigener Carport eingeschlossen.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Dieses Reihenhaus ist ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem gemütlichen und modernen Zuhause in einer attraktiven Umgebung sind. Es kann voll ausgestattet, möbliert oder unmöbliert gemietet werden. Der angegebene Mietpreis ist für die unmöblierte Anmietung. In dem Haus haben nur Nichtraucher gewohnt.

## Lage

Das Haus befindet sich im Dortmunder Süden, 6,4 km vom Phönix-See, 7,1 km vom Dortmunder Zoo, 8,5 km vom Botanischen Garten Rombergpark, 10 km vom Stadtpark Dortmund und 14 km vom BVB-Stadion entfernt. Zu Fuß sind Supermärkte, Schulen und ein Allgemeinmediziner bzw. eine Apotheke erreichbar. Selbst Familien können hier ohne Auto gut leben, da die Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs sowohl nach Dortmund als auch nach Schwerte sehr gut ist. Der Flughafen Dortmund ist 12 km entfernt und auch mit dem ÖPNV gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Flur Eingang



Gäste-WC



Wohnber. Sicht zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnber. Sicht zur Treppe



Küche

# Exposé - Galerie

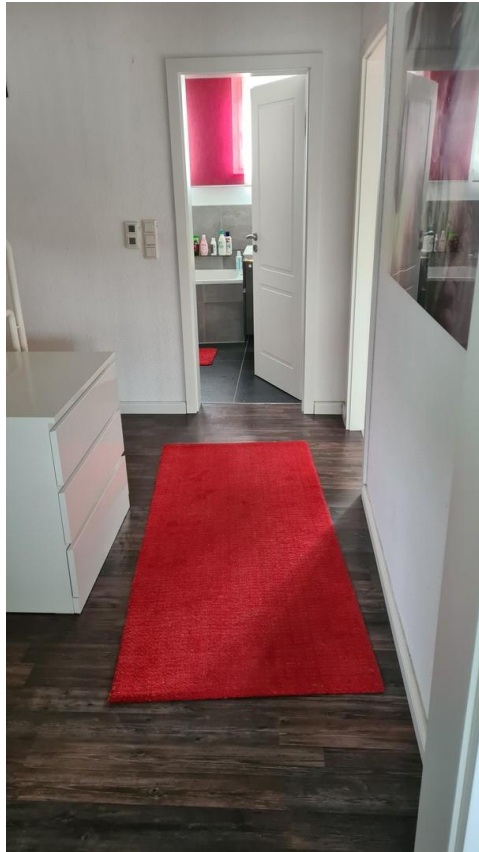


Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

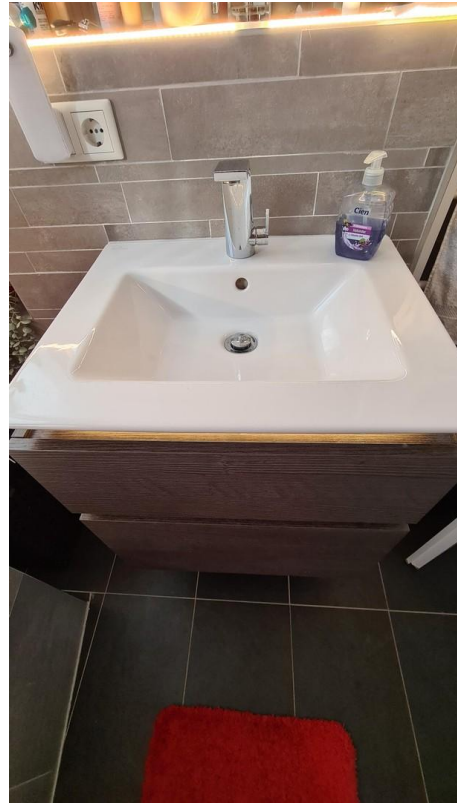


Bad OG Dusche

# Exposé - Galerie



Bad OG WC & Wanne



Bad OG Handwaschbecken



Raum 1 Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Raum 1 Dachgeschoss



Raum 2 Dachgeschoss



Raum 2 Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Garten mit Gerätehaus



Terrasse