

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in DORTMUND

### Helle 3,5 Zimmer Eigentumswohnung Innenstadt Ost/ Kaiserviertel



Objekt-Nr. **OM-311270**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **183.000 €**

44143 DORTMUND  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1932	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	138 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten unsere schön helle, gut geschnittene ca. 70qm große Eigentumswohnung in zentraler Lage in Dortmund in der Innenstadt Ost/Kaiserviertel an. Sie bietet sich perfekt zur Selbstnutzung oder als zukünftiges Objekt zum vermieten an.

Wenn Sie die Wohnung betreten, finden Sie linker Hand die große Wohnküche, sie lädt zum gemeinsamen Kochen und Einladungen ein. Deren Ausstattung wird durch eine drei Jahre alte, auf Maß gefertigte Nobilia Einbauküche mit Markenelektronik von Siemens und Bosch abgerundet.

Von der Küche aus kommt man direkt ins helle Wohnzimmer, es ist mit drei großen Velux Fenstern ausgestattet, sie bieten einen schönen Blick auf den begrünten Innenhof mit Baumbestand und die Dächer von Dortmund. Durch eines als Tür ausgeführtes Fenster, betritt man den Balkon, perfekt um einen gemütlichen Sommerabend ausklingen zu lassen. Das Wohnzimmer und die Küche wurden 2021 zeitgleich renoviert.

Rechter Hand befinden sich die zwei Schlafzimmer. Eines davon wird aktuell als geräumiges Arbeitszimmer für flexibles arbeiten im Homeoffice genutzt.

Das Tageslichtbad besticht mit einer großen Eck-Badewanne und genug Platz für Waschmaschine und Trockner.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Abstellkammer mit eingebauten Regalen in der Wohnung, einen eigenen Kellerraum und Mitbenutzung des Trockenbodens im Speicher und des Gemeinschaftsgartens im Innenhof.

## Ausstattung

Satelliten Anschluss

DSL Anschluss

Waschmaschinenanschluss

Einbauküche mit Markenelektronik

Freistehender Kühlschrank

Vaillant Gas Therme mit Raumthermostatregelung

App-gesteuerte Digitalthermostate für Heizkörper

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Hervorragende Lage:

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Teil von Dortmund Körne in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn Haltestelle Von-der-Tann-Straße, einem Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur. Das Stadtzentrum ist per U-bahn in 3 Haltestellen erreichbar oder zu Fuß in 15 Minuten.

Die Autobahnen A1, A2, A40 und die A44 sind nur wenige Fahrminuten entfernt und auch der Fernverkehr über den Hauptbahnhof kann mit der U-Bahn in wenigen Minuten erreicht werden.

Quasi um die Ecke sind zu Fuß drei große Supermärkte erreichbar, Bäcker, Arzt, Kindergärten, Schulen und was man zum Leben braucht sind auch in der nahen Umgebung.

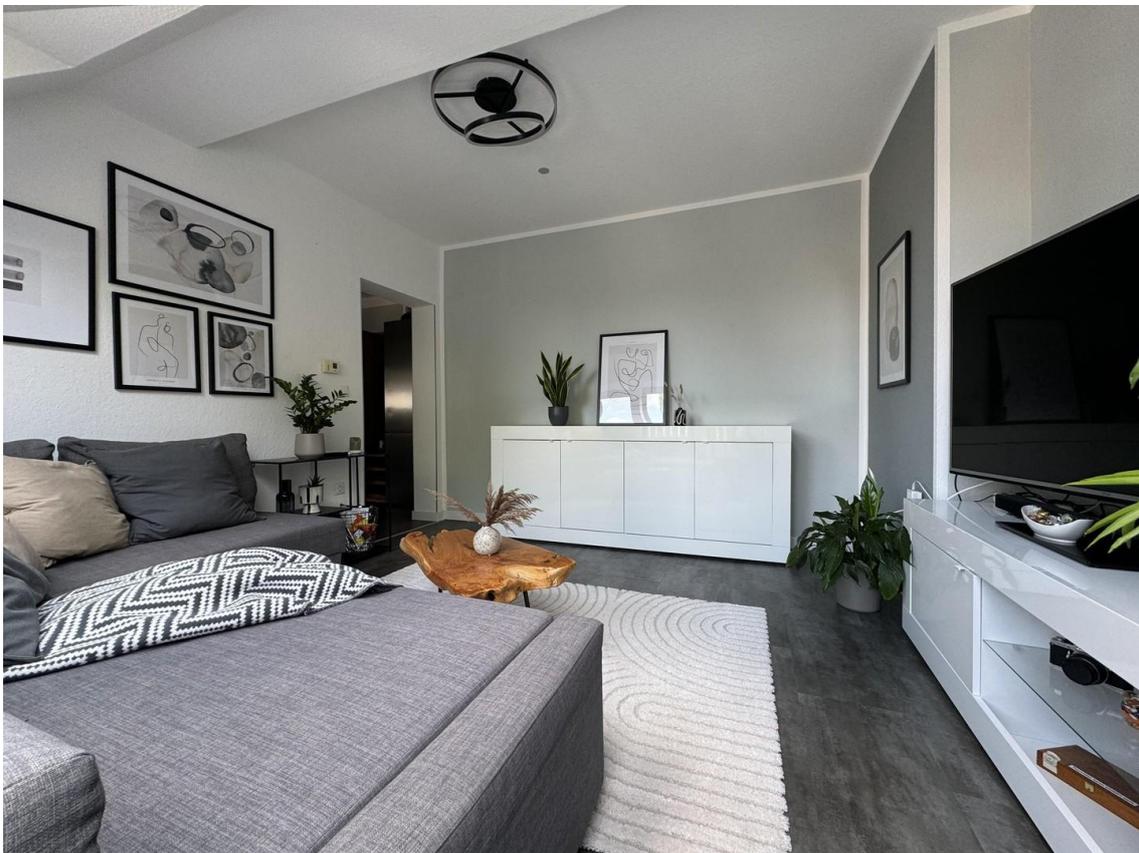
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad

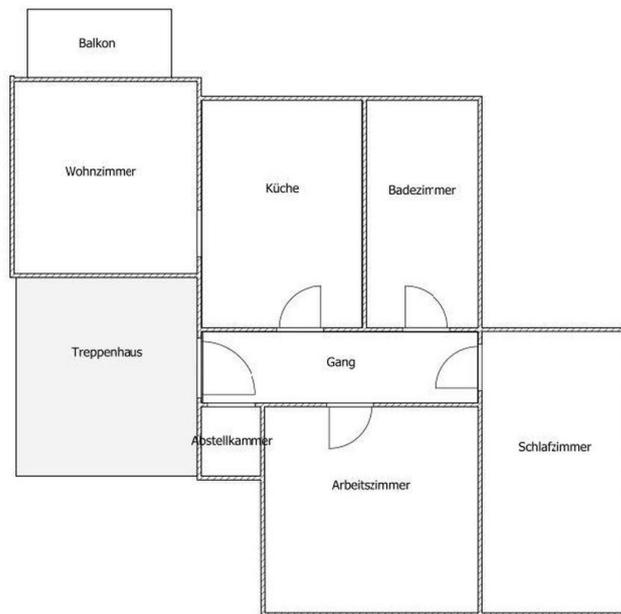


Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Raumaufteilung schematisch