

Exposé

Erdgeschosswohnung in Dortmund

Helle 3-Zimmer-Wohnung in Dortmund - Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. OM-313778

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **780 € + NK**

44145 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1902	Mietsicherheit	2.340 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	74,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	220 €	Etage	Erdgeschoss

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Adresse: Dürener Str., 44145 Dortmund (in der Nähe vom Borsigplatz)

Wohnfläche: ca. 74 m²

Zimmer: 3 Zimmer, Erdgeschoss in einem ruhigen 4-Familienhaus

Erstbezug nach umfangreicher Sanierung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihren charmanten Charakter und die hochwertige Sanierung. Mit ca. 74 m² Wohnfläche bietet sie viel Platz für Ihre individuelle Gestaltung und ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet.

Highlights auf einen Blick:

- Erstbezug nach Sanierung: Genießen Sie das besondere Wohngefühl in einem frisch sanierten Zuhause.
- Aufwendig aufgearbeiteter Dielenboden: Der wunderschöne Dielenboden verleiht den Räumen eine warme und behagliche Atmosphäre.
- Schöner Grundriss: Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Schnitt, der viel Tageslicht in alle Räume lässt und Ihnen ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten bietet.
- Geräumige Zimmer: Die drei großzügigen Zimmer bieten viel Platz für Wohnen, Arbeiten oder Entspannen.
- Erdgeschosslage: Bequem erreichbar – ideal für alle Lebensphasen.
- Schöner Innenhof: Ein großer Pluspunkt ist der ruhige, gepflegte Innenhof, der von den Mietern mitgenutzt werden kann. Perfekt zum Entspannen an sonnigen Tagen oder für gesellige Abende im Freien.
- Moderne Ausstattung: Smarte Heizkörpersteuerung, die per App bedient werden kann, sorgt für effizientes Heizen und maximalen Komfort. Zudem ist eine brandneue Videosprechanlage installiert – für ein sicheres und modernes Wohnen.
- vollständig saniertes neues Badezimmer
- Alle Fenster verfügen über Rolläden

Bezugsfrei ab sofort: Die Wohnung steht Ihnen direkt zur Verfügung – perfekt, um kurzfristig einzuziehen und sich in Ihrem neuen Zuhause einzurichten.

In den Nebenkosten sind die Heizkosten bereits enthalten.

Kontakt und Besichtigung:

Überzeugen Sie sich selbst von der besonderen Atmosphäre dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, nur wenige Gehminuten vom Borsigplatz entfernt. In der näheren Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, die eine schnelle Verbindung in die Dortmunder Innenstadt gewährleisten.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, nur wenige Gehminuten vom Borsigplatz entfernt – einem der lebendigsten und historisch bedeutendsten Viertel der Stadt. Hier sind Sie bestens angebunden: Öffentliche Verkehrsmittel (Busse und U-Bahnen) befinden sich in direkter Nähe und bringen Sie in wenigen Minuten ins Stadtzentrum oder zum Hauptbahnhof. Auch die Autobahnen A40 und A45 sind schnell erreichbar, was Pendler und Vielfahrer besonders schätzen werden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar. In der Umgebung gibt es auch zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen, die das Viertel besonders lebendig machen. Für Erholung im Grünen sorgt der nahegelegene Hoesch- oder Fredenbaumpark, der ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Sport oder Freizeitaktivitäten im Freien bietet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	223,79 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

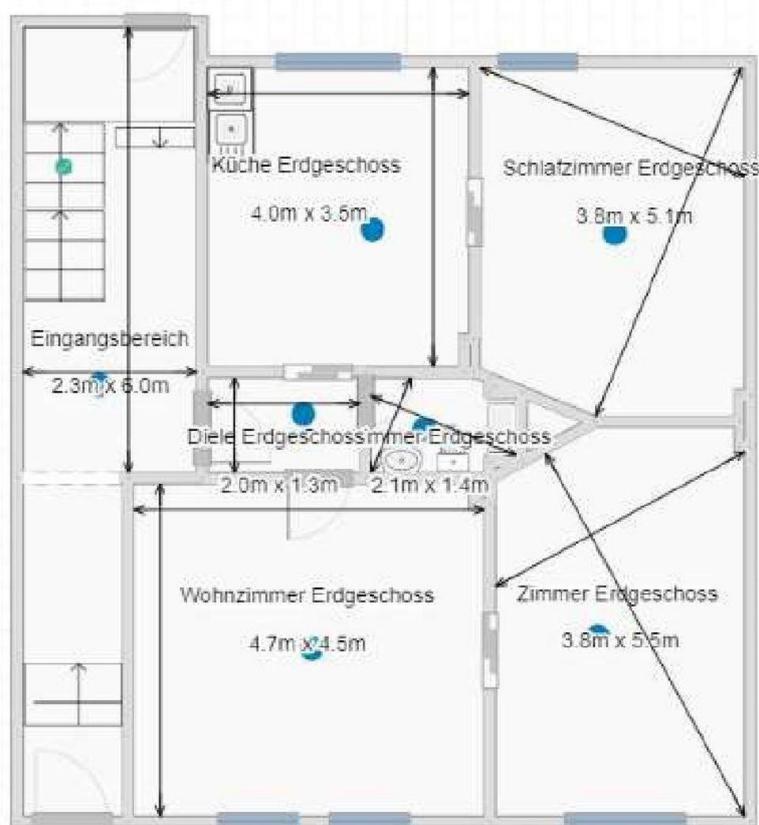


Kinderzimmer/ Büro

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/ Büro



Grundriss, nicht maßstabsgetr.