

Exposé

Erdgeschosswohnung in Dortmund

Top sanierte Eigentumswohnung in der Aplerbecker-Mark mit Ausblick



Objekt-Nr. **OM-314068**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **279.000 €**

44287 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	88,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	298 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.01.2025		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um eine schöne, helle, umfangreich sanierte Eigentumswohnung in einem 9-Parteien-Haus in der Aplerbecker-Mark. Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend zur Rückseite hin an einem freien Feld.

Die Eigentumswohnung verfügt über eine Größe von 88qm und ist zusätzlich mit einem Balkon ausgestattet. Über den Eingang betritt man den großzügigen, vollständig gefliesten Dielen-/Flurbereich. Von dem zentralen Flur gehen die weiteren Zimmer ab (Kinder-/Arbeitszimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad und Wohnzimmer). In der Wohnung befindet sich auch ein sehr praktischer Abstellraum. Das Badezimmer verfügt über ein großes, undurchsichtiges Fenster. Das Wohnzimmer hat eine Größe von ca. 30 qm. Hieran angeschlossen ist ein großzügiger Balkon, der mit einer Markise ausgestattet ist. Der Balkon bietet im Sommer zum Nachmittag / Feierabend hin optimale Sonneneinstrahlung.

Zur Wohnung gehört zusätzlich noch ein natürlich belichteter Kellerraum sowie eine Einzelgarage samt davor liegendem Stellplatz. Das Garagentor ist elektrisch betrieben.

Die Wohnung wurde in 2022 saniert, so dass die nächsten Jahrzehnte hier keine Investitionen erforderlich sein sollten:

- Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation inkl. Hauptverteilung bis Zählerschrank
- Vorbereitung einer Verkabelung zur Wallboxinstallation
- Ausstattung aller Rolläden mit elektronischer Rolladenführung
- Komplettsanierung des Bades mit einer hochwertigen Dusche (Sprinz Maßanfertigung), Badewanne, Waschbecken und WC sowie hochwertigen Deckenstrahlern durch eine abgehängte Decke
- Erneuerung Bodenbeläge mit hochwertigen Fliesen im Dielen-/Flurbereich, Küche, Abstellraum, Bad und Wohnzimmer
- Erneuerung Bodenbeläge mit flexiblen Teppichfliesen in Schlafzimmer/Arbeitszimmer
- Austausch der Wohnungseingangstür mit einer RC2-gesicherten, modernen, hellen Tür
- Austausch aller Wohnungsinnentüren (Küche + Wohnzimmer mit satiniertem Glas-Ausschnitt)
- Ausstattung einiger Fenster mit angepassten Fliegen- und Insektenschutzgittern

Die vorhandene Küche kann gerne mit übernommen werden und ist im o.g. Kaufpreis inkludiert. Zzgl. zum Kaufpreis ist noch die Instandhaltungsrücklage zu beachten.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1983 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Hinter dem Haus liegt ein ruhiger Gartenbereich, der durch die Bewohner individuell genutzt werden kann. Die Bewohnerstruktur ist langfristig gewachsen und beständig. Der gemeinsame Waschkeller sowie der Trockenraum bieten entsprechenden Platz für Waschmaschine, Trockner und Wäsche. Bei Bedarf kann auch der Gemeinschaftstrockner genutzt werden (Anschaffung 2024).

Die Heizungs- und Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2012. Ein gültiger Energieausweis liegt vor. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt in der Küche und im Bad jeweils über in 2022 erneuerte Durchlauferhitzer.

Die Wohnung ist derzeit selbst bewohnt.

Erste Kontaktaufnahme gerne per Mail über: sb-dortmund@web.de

Ausstattung

Siehe Objektbeschreibung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Siehe Objektbeschreibung

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick auf das Feld

Exposé - Galerie



Flur/Diele



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Bad Bild 1



Bad Bild 2

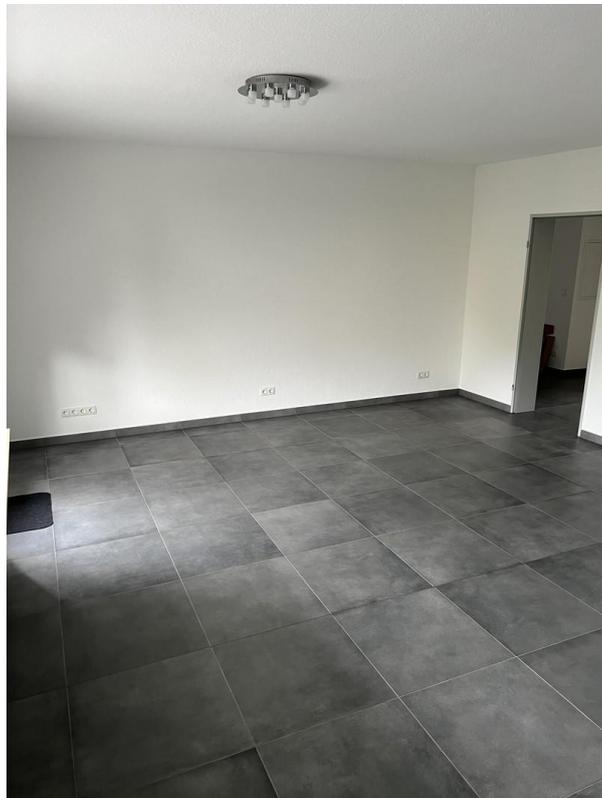


Bad Bild 3

Exposé - Galerie



Bad Bild 4



Wohnzimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Blick Wohnzimmer zum Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Kinder/Arbeitszimmer Bild 1



Kinder/Arbeitszimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Küche Bild 1



Küche Bild 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 1



Schlafzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Abstellraum



Garage und Stellplatz

Exposé - Grundrisse

