

# Exposé

## Wohnung in Dortmund

### 3,5-Raum Etagenwohnung für Sie! \*von PRIVAT\*



Objekt-Nr. OM-314129

### Wohnung

Vermietung: **470 € + NK**

44319 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	3,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	160 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.410 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dortmund-Wickede; 5-Familienhaus; 1. OG; schöne, helle 3,5-Raum Wohnung. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 62 Quadratmeter. Die Wohnung ist mit einer neu installierten Zentralheizung (Wärmepumpe) ausgestattet und wurde komplett saniert und renoviert (Elektroinstallation und Sanitärbereich). Die Wände sind tapeziert und weiß gestrichen.

Das gesamte Haus ist mit einer wärme gedämmten Fassade nach dem aktuellen Stand der Technik versehen.

## Ausstattung

Die Wohnung ist mit einer Tapete ausgestattet und weiß gestrichen.

In der Diele, Küche und Badezimmer sind die Fußböden mit Fliesen versehen.

In den übrigen Räumen wurde Laminat verlegt.

Es werden mindestens ein Kellerraum zur Benutzung zur Verfügung gestellt.

Der Anschluss für die Waschmaschine bzw. Wäschetrockner befindet sich in diesem Kellerraum.

DIE ABGEBILDETE KÜCHENZEILE KANN GÜNSTIG ÜBERNOMMEN WERDEN.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Raumaufteilung

Die Wohnung besteht aus Küche, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und einer Diele. Die Räume sind funktional gut aufgeteilt.

Telekommunikation und TV

Die Wohnung kann kostenpflichtig an das Kabelnetz von UnityMedia angeschlossen werden (Kabelfernsehen, DSL, Telefon).

Weiterhin kann ein DSL und Telefon- bzw. Multimedianschluss bei verschiedenen Anbietern erfolgen (z. B. Telekom, 1&1)

In der Regel ist ein TV-Empfang (DVBT) und Radioempfang (DAB+) über Zimmerantenne möglich.

Warmwasserbereitung

Aus hygienischen Gründen wird die Wohnung über einen elektrischen Durchlauferhitzer bzw. ein 5 Liter Untertischgerät mit warmem Wasser versorgt. Zusätzliche Wartungskosten oder Gesundheitsrisiken (Legionellengefahr) entstehen hierdurch nicht.

**ANMERKUNG:**

In unserer Wohnanlage ist aus hygienischen Gründen die Haltung von Hunden oder Katzen nicht gestattet!

DIE BEIGEFÜGTEN BILDER ZEIGEN EINE ÄHNLICHE WOHNUNG IN EINEM ÄHNLICHEN ZUSTAND.

BITTE SCHREIBEN SIE UNS EINE EMAIL UNTER ANGABE IHRER TELEFONNUMMER UND DEN ZEITEN, AN DENEN SIE AM BESTEN ZU ERREICHEN SIND.

WIR WERDEN SIE DANN KURZFRISTIG ZURÜCKRUFEN:

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer, zentralen Lage. Straßenbahn/Bus (Linie U43, NE 3, R51, 425) und S-Bahn (S4) sind in ca. fünf Minuten fußläufig erreichbar.

Die Anbindung zu den Autobahnen A 40 / A1 ist sehr gut.

Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Grillrestaurant., DHL, Hermes, Briefkasten...) sind ebenfalls in maximal fünf Minuten fußläufig erreichbar.

Weiterhin sind Schulen (Grundschule) in ca. 5 bis 10 Minuten fußläufig erreichbar.

Trotzdem handelt es sich um eine ruhige Wohnlage (Sackgasse).

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche