

Exposé

Dachgeschosswohnung in Dortmund

Klimatisierte DG-Wohnung - Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. **OM-317520**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **755 € + NK**

Ansprechpartner:
Denis Littmann

Am Kapellenufer 67
44289 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	74,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	185 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.220 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive Dachgeschosswohnung zeichnet sich durch ihre hochwertige Ausstattung und die ruhige Lage in einem gepflegten Wohngebiet. Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert und bietet modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Das lichtdurchflutete Apartment besticht durch einen offenen Grundriss. Der großzügige Wohn- und Schlafbereich ist durch die französischen Balkone besonders hell und bietet einen schönen Ausblick ins Grüne. In Zukunft soll hier ein Anbaubalkon entstehen, sobald die Baugenehmigung der Stadt vorliegt.

Die vorhandene Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und fügt sich nahtlos in das offene Wohnkonzept ein.

Zur Wohnung gehört optional eine Gartenfläche, die genutzt werden kann.

Zudem besteht die Möglichkeit, eine Garage mit E-Ladesäule dazu zu mieten – ideal für Elektrofahrzeuge.

Ausstattung

- Fliesen in allen Räumen: Die gesamte Wohnung ist mit edlen Fliesenböden ausgestattet, die ein elegantes und pflegeleichtes Wohngefühl vermitteln.
- Klimaanlage & Heizung: Dank einer effizienten Luftwärmepumpe bzw. modernen Klima-Split-Anlage genießen Sie angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Die Heizkosten bleiben dabei dank der innovativen Technologie und den durchgeführten Dämmmaßnahmen überschaubar.

Das Badezimmer ist für den Wohnkomfort mit einer zusätzlichen Fußbodenheizung ausgestattet.

•Französischer Balkon: Ein Highlight ist der französische Balkon, der dem Wohnraum ein helles und offenes Ambiente verleiht und Ihnen den Blick ins Freie ermöglicht. Dieser soll in Zukunft durch ein Anbaubalkon mit Süd-Ausrichtung ersetzt werden.

•Einbauküche: Die moderne und voll ausgestattete Einbauküche bietet alles, was Sie für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten benötigen.

•Gartennutzung: Optional haben Sie die Möglichkeit, einen Teilbereich des Gartens zu nutzen/mieten – ideal für entspannte Stunden im Grünen.

•Garage optional mit E-Ladesäule kann dazu gemietet werden

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Im Falle eines Abschlusses des Mietvertrags wird um die Vorlage der nachfolgenden Unterlagen gebeten:

- Formular zur Selbstauskunft
- Einkommensnachweis (z.B. Lohn-/Gehaltsabrechnungen der vergangenen 3 Monate)
- Schufa Auskunft (nicht älter als 1 Monat)
- Vermieterbescheinigung zur Mietschuldenfreiheit

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegende Infrastruktur bietet. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Stadtnähe und einem Rückzugsort im Grünen.

Der Flughafen Dortmund liegt ca. 3 km entfernt und das Stadtzentrum ist in rund 9 km Entfernung erreichbar.

Machen Sie diese traumhafte Dachgeschosswohnung zu Ihrem neuen Zuhause!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

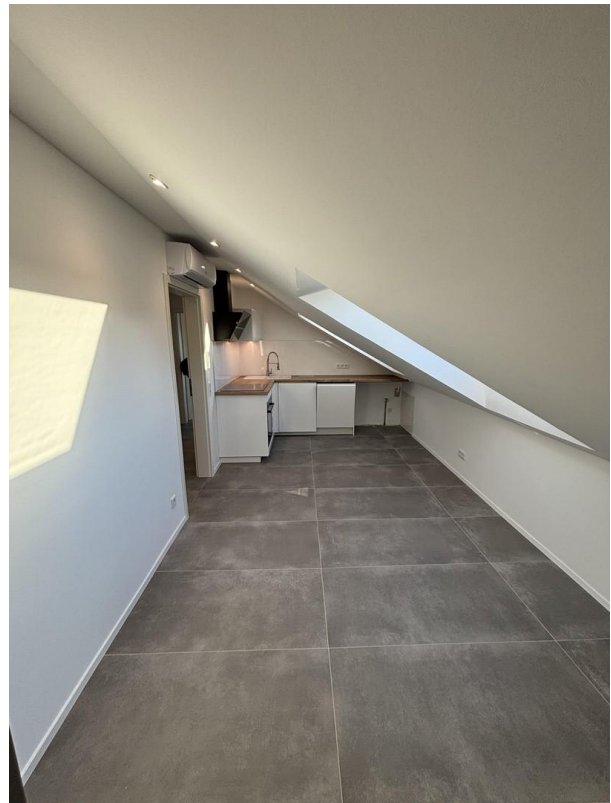
Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur



Küche/Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche/Esszimmer



Küche/Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche/Esszimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

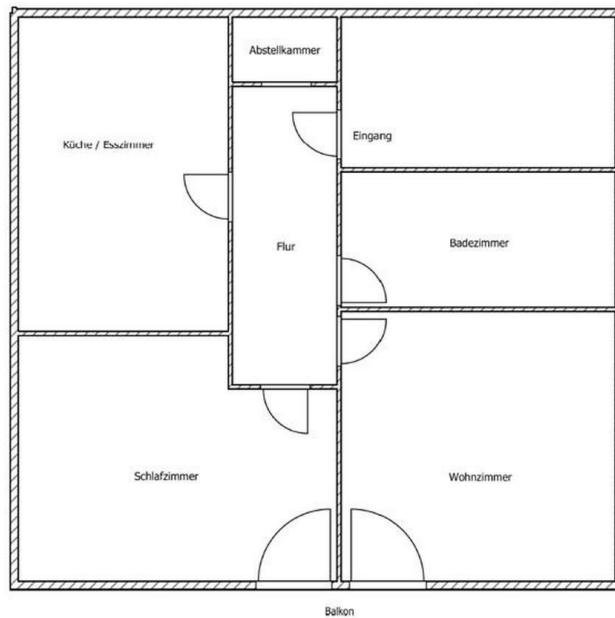


Abstellkammer



Garage (rechts)

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG