

Exposé

Wohnung in Dortmund Lücklemberg

Wohnoase in Lücklemberg - 3 Zimmer mit Südbalkon und Zugang zum Garten



Objekt-Nr. **OM-320641**

Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

44229 Dortmund Lücklemberg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	270 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	200 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	2.300 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertig renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m² Wohnfläche in einer der gefragtesten Lagen Dortmunds – im idyllischen Stadtteil Lücklemberg. Diese Wohnung bietet ein modernes Wohnkonzept in ruhiger, grüner Umgebung und besticht durch erstklassige Ausstattung.

Highlights der Wohnung:

- **Großzügiger Balkon:** Perfekt zum Entspannen und Sonnen – der Balkon bietet ausreichend Platz für eine Sitzgruppe und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.
- **Neue Küche und neues Bad:** Die komplett hochwertig renovierte Wohnung verfügt über eine Einbauküche und ein modernes Duschbad mit Fußbodenheizung, was den Wohnkomfort erheblich steigert.
- **Gartenmitnutzung:** Die gepflegte Gartenanlage steht zur Mitbenutzung bereit – ideal für entspannte Abende oder Wochenenden im Freien.
- **Garage mit E-Ladesäule:** Ein besonderes Plus ist die eigene Garage, ausgestattet mit einer Ladesäule für Elektrofahrzeuge, die umweltfreundliches und bequemes Laden ermöglicht.
- **3 Zimmer:** Die Wohnung ist optimal geschnitten und bietet neben einem großzügigen Wohnzimmer und einem gemütlichen Schlafzimmer ein drittes, flexibel nutzbares Zimmer – perfekt als Büro, Kinder- oder Gästezimmer.
- **Ruhige Lage in Lücklemberg:** Der Stadtteil ist bekannt für seine ruhige, grüne Umgebung und bietet eine gute Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und den öffentlichen Nahverkehr.

Die Nähe zu Phoenix West macht es zur perfekten Wohnung für Ihr Unternehmen.

- **Nachhaltige Materialien:** Für ein gesundes Wohnumfeld wurde die Wohnung mit umweltfreundlichen Materialien gestaltet – von ungiftigen Farben, über einen atmungsaktiven Lehmstreichputz bis zu nachhaltigen Böden. Ideal für alle, die Wert auf Komfort und eine umweltbewusste Lebensweise legen.

Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien, als 2er WG oder als Firmenwohnung/ Mitarbeiter WG – sie verbindet modernen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage im beliebten Dortmunder Stadtteil Lücklemberg.

Ausstattung

Ausstattung:

- Neue Einbauküche mit Spülmaschine und Herd mit Muldenlüfter (VB)
- Zweifamilienhaus mit nur einer weiteren Partei
- Loggia/Balkon mit sonniger Südausrichtung
- Garage plus zwei zusätzliche Stellplätze
- Eigener Kellerraum
- Waschküche im Keller vorhanden
- Frisch renoviertes Duschbad mit Fußbodenheizung und Regendusche

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Makrolage

Dortmund, eine der größten Städte im Ruhrgebiet, zählt mit über 585.000 Einwohnern zu den zehn größten Städten Deutschlands und wächst stetig. Als wirtschaftlich starker Standort und zentraler Anziehungspunkt für die umliegenden Städte im Ballungsraum von über 2 Millionen Menschen profitiert Dortmund von einer erstklassigen Infrastruktur: Ein umfassendes Schienennetz im Nah- und Fernverkehr, hervorragende Straßenanbindungen und die Autobahnen A2, A40, A42 und A45 bieten schnelle Verbindungen in alle Richtungen. Die Stadt ist für ihre wirtschaftliche Stärke sowie ihr reiches kulturelles Leben bekannt. Borussia Dortmund, ein führender Fußball-Bundesligist, steht symbolisch für den Sportgeist der Stadt. Die Technische Universität Dortmund, gegründet 1968 und in stetigem Wachstum, bildet zusammen mit der Fachhochschule Dortmund mehr als 47.000 Studierende aus. Zu den Sehenswürdigkeiten zählen der Westfalenpark, sowie der Phoenixsee, der Menschen aus ganz Deutschland anzieht.

Mikrolage

Die Immobilie liegt in einer begehrten, ruhigen Wohnlage in Dortmund-Lücklemborg, einem der beliebtesten Stadtteile der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Sportvereine befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Dortmunder Innenstadt ist in nur 10 Minuten Fahrzeit erreichbar. Das Wohnumfeld ist geprägt von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, und ländlichen Erholungsflächen sind fußläufig zu erreichen.

Dortmunds Bestlage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Blick in offene Wohnküche

Exposé - Galerie



Blick aus offener Wohnküche



Wohnungsflur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 Südwestlage



Schlafzimmer 2 Nordwestlage

Exposé - Galerie



Modernes Duschbad



Südbalkon mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Frontansicht vom Haus



Rückansicht mit Balkonseite

Exposé - Galerie

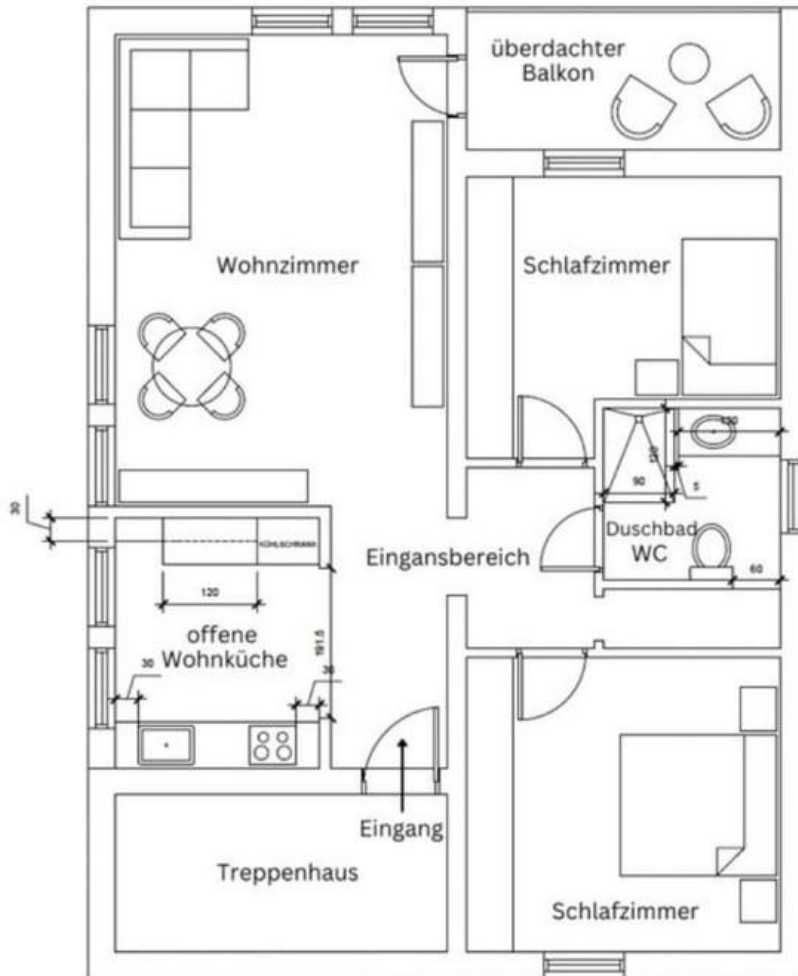


Seitenansicht mit Gartensicht



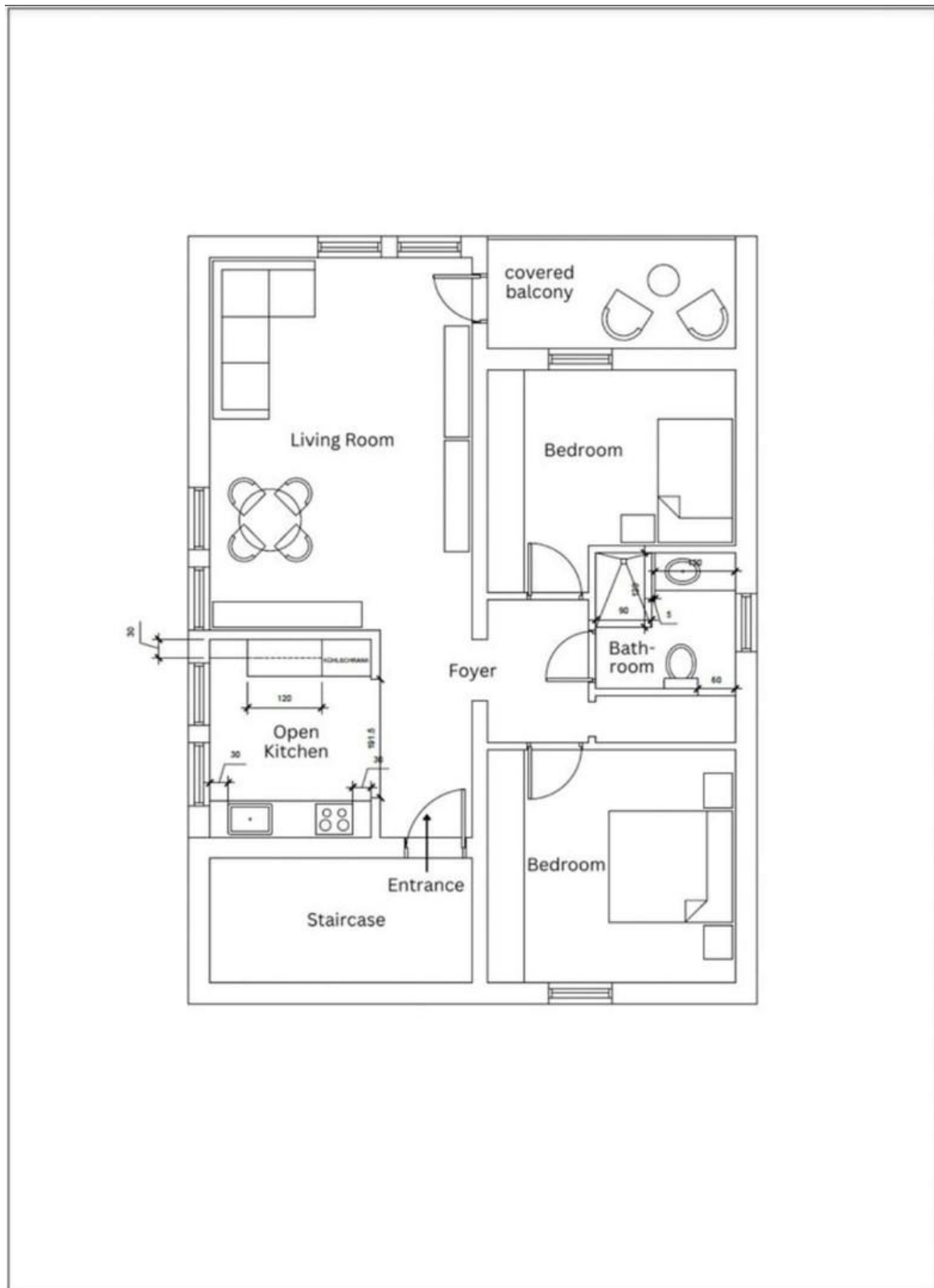
Stadion und Stadt nicht weit

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Plan