

# Exposé

## Wohnung in Dortmund

### Sich wohl fühlen am Phönixsee



Objekt-Nr. **OM-321097**

### Wohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

Am Remberg 76  
44263 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2014	Mietsicherheit	4.800 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,50	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Zustand	nach Vereinbarung
Nutzfläche	13,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	286 €	Etage	2. OG
Heizkosten	163 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	449 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	60 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wie der Phönix aus der Asche entstand am ehemaligen Industriestandort der Thyssen Krupp-Gruppe der wunderschöne Phönixsee im zentralen Dortmund-Hörde. Hier treffen Sie aufgrund der außergewöhnlichen Lage der Wohnung auf Ruhe, einen tollen uneingeschränkten Blick auf den Phönixsee, der nicht mehr verbaut werden kann, sowie auf eine traumhafte, moderne Wohnung.

Dieses privat angebotene Objekt befindet sich in dem exklusiven Neubaugebiet des Phönixsees und ist in der besonders begehrten Süd-West Lage gelegen. Die vielen Fensterfronten und Balkone in Richtung des Phönixsees sowie die Lage im 2. Obergeschoss, direkt unterhalb des Obergeschosses, bieten Ihnen dabei atemberaubende Momente sowohl während der mystischen, nebelbedeckten Sonnenaufgänge über den Bergen als auch während der herzergreifenden, roten Sonnenuntergänge.

Die wunderschöne, ruhige und attraktive Wohnung befindet sich in einer Doppelhaushälfte mit sieben Wohneinheiten und ist sehr angenehm über die ausgebauten Straßen Am Remberg oder den Steinkühlerweg zu erreichen.

Breits beim Betreten der Wohnung eröffnet sich der traumhafte Blick auf den Phönixsee, der bisher vielen den Atem geraubt hat. Und nicht nur diese Besonderheit wird Erstaunen bei Ihren Gästen veranlassen, sondern auch die moderne, in warmen Farben gehaltene Ausstattung sowie die exklusive und hochwertige Einrichtung der Wohnung. So ist die Wohnung mit einer bereits eingebauten, hochwertigen Küche von Schüller ausgestattet, deren besonderer Blickfang die glänzenden, weißen Glasfronten sind. Außerdem kommen Sie über den großzügigen Wohn- und Essbereich sowie über ein weiteres (Schlaf-)Zimmer auf die beiden Balkone, von denen aus Sie in Ruhe und mit einem entspannten Blick das Treiben auf und um den See und die Hörder Burg genießen können.

Die Wohnung erreichen Sie entweder über das Treppenhaus oder mit dem Aufzug (auch von der Tiefgarage aus).

## Ausstattung

Die moderne, lichtdurchflutete und großzügige Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Gebäudes, welches die Richtlinien eines KfW Effizienzhaus 70 erfüllt.

Die Wohnung verfügt über zwei Balkone, die nach Süd-Westen ausgerichtet sind und vom Wohn-/Esszimmer sowie einem weiteren (Schlaf-/Kinder-/Arbeits-) Zimmer aus erreichbar sind.

Die mit vielen bodentiefen Fensterfronten versehene Wohnung verfügt über einen sehr großzügigen Wohn-/Essbereich, 3 weitere (Schlaf-/Kinder-/Arbeits-) Zimmer, Küche, ein zum Wohlfühlen einladendes Badezimmer, ein separates Gäste-WC mit Dusche sowie ein Hauswirtschaftsraum.

Das mit Tageslicht durchflutete Badezimmer ist mit einer großen, bodenebenen Dusche (inkl. Massage-Duschpanel) und einer traumhaft breiten Trapezbadewanne (in Blickrichtung des Phönixsees ausgerichtet und mit einer Unterputz-Armatur versehen) sowie einem modernen Waschtisch und einem eingelassenen Spiegelschrank ausgestattet und verfügt zudem über einen elektrisch betriebenen Handtuchwärmer. Auch befindet sich im Badezimmer, auf Augenhöhe eines Erwachsenen, ein Anschluss für einen Badezimmer-Fernseher.

Ebenfalls im Gäste-WC befindet sich eine große, bodenebene Dusche mit einem Massage-Duschpanel sowie weiteren Sanitäreinrichtungen.

In dem großzügigen Hauswirtschaftsraum bestehen großzügige Staumöglichkeiten. Dort befinden sich ebenfalls die Telefon- und Internet- sowie Wasseranschlüsse. Das Aufstellen einer Waschmaschine und eines Trockners ist im Waschkeller im Untergeschoss möglich.

In der gesamten Wohnung ist eine Fußbodenheizung ausgelegt. An allen Fenstern befinden sich an der Außenseite elektrisch betriebene Rollläden. Zusätzlich verfügt das Schlafzimmer über einen Timer, über den das automatische Runter- und Hochfahren der Rollläden gesteuert werden kann.

Des Weiteren gehören zur Ausstattung der Wohnung eine Video- Gegensprechanlage, gesetzlich vorgeschriebene Rauchmelder, ein auf dem höchsten Sicherheitsniveau eingebautes Türschließsystem inklusive einer Chipsteuerung (Schlüssel werden nicht mehr benötigt), zusätzliche Einbruchssicherheitsverschlüsse in der Wohnungstür sowie Multimediaanschlüsse im Hauswirtschaftsraum. Auch sind im Wohnbereich Leerrohre verlegt, sodass Sie komplikationslos ein Soundsystem einbauen können. Außerdem ist die gesamte Wohnung mit einem dezentralen Belüftungssystem ausgestattet, was insbesondere in der Urlaubszeit besondere Vorteile gegen Schimmelbildung liefert.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen großzügigen Kellerraum, einen Waschmaschinen-, Trockner-, Tiefgaragen- und Fahrradstellplatz. Den Kellerraum erreichen Sie praktischerweise auf dem Weg von dem Tiefgaragenstellplatz zum Aufzug bzw. Treppenhaus, sodass keine Umwege nötig sind.

Der Hausflur, die Tiefgarage, der Waschkeller sowie der Fahrradkeller werden von einem professionellen Reinigungsdienst regelmäßig gesäubert.

Ebenfalls der Winterdienst wird professionell von einem Winterdienstunternehmen erledigt.

Bei Interesse, schreiben Sie uns bitte mit Ihren Kontaktdaten an und wir melden uns für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bei Ihnen.

## Lage

Das Wohngebiet am Phoenixsee bietet eine herausragende Infrastruktur, die stets weiterentwickelt und ausgebaut wird.

Zur Innenstadt der Stadt Dortmund mit umfangreichen Einkaufs- und kulturellen Möglichkeiten sind es nur wenige Kilometer. Sehr komfortable ist die Erreichung der Innenstadt auch über die öffentlichen Verkehrsmittel.

Zudem bietet der See zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung sowie vielseitige Freizeitangebote im Grünen verbunden mit einem entspannenden Lebensgefühl. Sie können hier unbeschwert Frühstücken gehen und Ihre Mittag- und Abendessen einnehmen sowie auch Eisdielen, Cafés, Bäckereien, Apotheken und Ärzte auffinden. Es werden aber auch interessante Veranstaltungen, wie Regatta-Rennen, Lauf- und kulturelle Events dargeboten. Dies alles ist in nur wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Auch die Freizeitparks wie der Rombergpark und der Westfalenpark sowie der Dortmunder Zoo sind mit dem Fahrrad, Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

Ebenfalls sind die umliegenden öffentlichen Verkehrsmittel gut erreichbar sowie die in der näheren Umgebung liegenden Kindergärten und Schulen. Darüber hinaus befindet sich 200 m von der Wohnung entfernt der nächste Aldi und lediglich 100 m das nächstgelegene Fitnessstudio, einen kleinen Laufweg weiter das Personal Training Studio - T-Flex Phoenix - und weitere Freizeitangebote.

**Infrastruktur:**

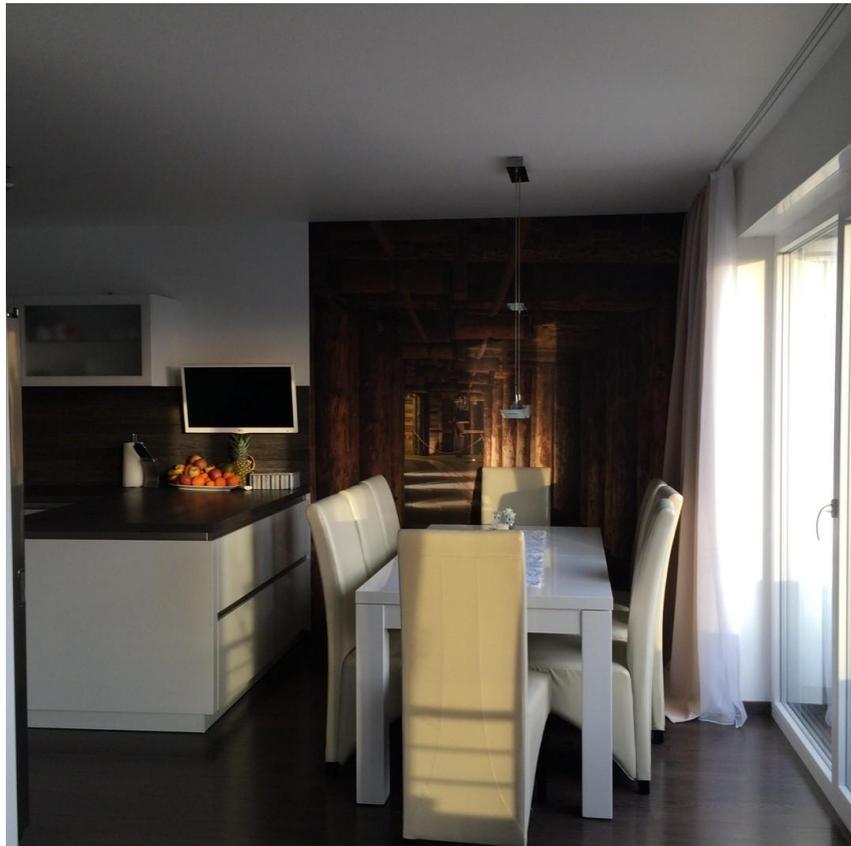
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	37,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



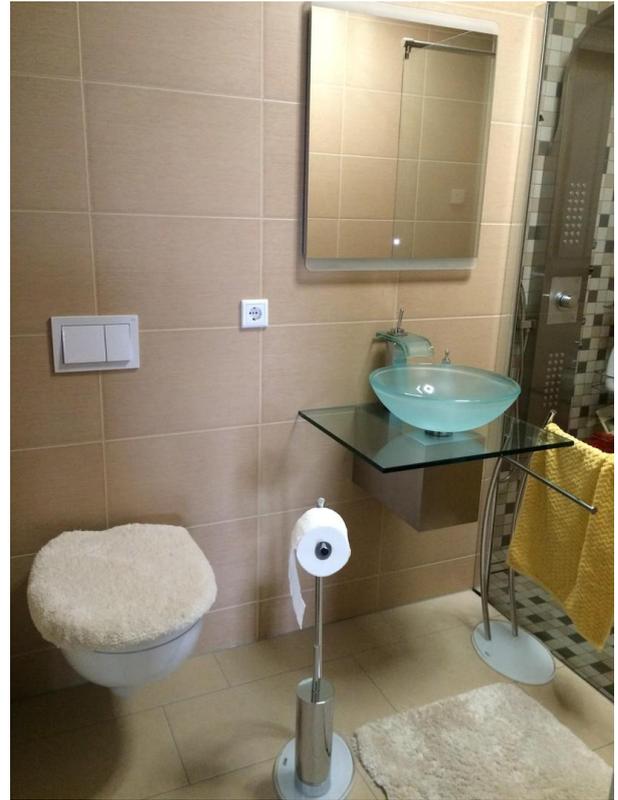
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



