

Exposé

Erdgeschosswohnung in Dortmund

Helle 2 Zimmer Wohnung mit eigenem kleinen Garten und Einbauküche, zentrumsnah



Objekt-Nr. **OM-328264**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **565 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr und Frau Rodermund

Wenkerstr. 11
44141 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1953	Mietsicherheit	1.662 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	50,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	107 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	50 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	157 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne, helle 2-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 10 Wohnungen und einer netten Hausgemeinschaft. Sie hat ein großes Schlafzimmer, in dem auch für einen Schreibtisch genug Platz ist, und ein Wohnzimmer mit einer modernen vollständig ausgestatteten Einbauküche. Die Einbauküche verfügt über ein Cerankochfeld, einen Backofen, eine Dunstabzugshaube, eine Spülmaschine und einen Kühlschrank mit Gefrierfach. Die Miete für die Einbauküche beträgt 55,-€ monatlich und ist in der angegebenen Kaltmiete nicht enthalten.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den kleinen zur Wohnung gehörenden Garten mit Terrasse, der 2020 auf der ruhigen Hausrückseite neu angelegt wurde und zum Entspannen in der Sonne einlädt.

Das vor wenigen Jahren weiß geflieste Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Hänge-WC und ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss und einen Handtuchheizkörper. Es ist mit einem beleuchteten Spiegel, Ablage, LED-Deckenlampe und Toilettenpapierhalter, sowie Handtuchhalter und -haken ausgestattet.

Das geräumige Schlafzimmer ist ebenso wie Wohnzimmer und Bad direkt vom Flur erreichbar und sehr flexibel nutzbar. Beide Zimmer haben Außenrolläden an den Fenstern.

Ein trockener Kellerraum gehört zur Wohnung.

Die gesamte Wohnung wurde vor wenigen Jahren umfassend saniert: Fenster, Zimmertüren, Wohnungstür und Heizkörper sind auf aktuellem Stand. 2025 wurden Wohn- und Schlafzimmer mit Netzwerkverkabelung verbunden und der Glasfaseranschluss für die Wohnung vorbereitet. In allen Räumen außer dem Bad ist Laminatboden in Buche-Optik verlegt.

Die Wohnung wird frisch renoviert übergeben.

Ausstattung

Am Gebäude wurden bereits zahlreiche Maßnahmen zur energetischen Sanierung durchgeführt, um Ihre Heizkosten zu senken: Die Straßenfront und das Dach des als Reihenhaus gebauten Hauses wurden in den letzten Jahren vollständig erneuert und gedämmt. In der gesamten Wohnung sind moderne Fenster verbaut. Eine neue Zentralheizung mit Gasbrennwerttherme (BJ 2020) im Keller versorgt die Wohnung mit Wärme, Warmwasser wird mittels Durchlauferhitzer erzeugt. Die Kellerdecke ist überwiegend gedämmt.

Eine neue moderne Wohnungstür bietet zeitgemäßen Schall- und Wärmeschutz, die Klingelanlage mit Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner zeitgemäße Sicherheit.

Sie haben alle Optionen bei der Wahl Ihres Internetanbieters: Schnelles Internet ist im Gebäude über Kabelinternet, normales Telefonkabel und Glasfaser verfügbar.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Optional kann für Fahrräder eine abschließbare Fahrradbox im Vorgarten für 13€ monatlich angemietet werden.

Die Treppenhausreinigung, die Pflege der gemeinschaftlich genutzten Außenbereiche und der Winterdienst werden durch Dienstleister durchgeführt und sind in den angegebenen Nebenkosten bereits enthalten.

Moderne Organisation: Für die effiziente Kommunikation zwischen Hausgemeinschaft und Vermietern steht ein Slack-Workspace und damit auch die Kontaktmöglichkeit per Messenger zur Verfügung. Die Nebenkostenabrechnung und Kommunikation erfolgt weitestmöglich papierlos per Email.

Die Wohnung ist nicht barrierefrei und für Tierhaltung nicht geeignet.

Wenn Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen möchten, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig gemacht, dennoch lassen sich Fehler nicht ausschließen. Alle Angaben im Exposé sind daher unverbindlich. Maßgeblich sind allein die Vereinbarungen des zu schließenden Mietvertrages.

Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in einem ruhigen, gepflegten Wohnviertel im südöstlichen Bereich der Dortmunder Innenstadt. Stadtzentrum, Kaiserviertel, Kreuzviertel und Westfalenpark sind zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. In dieser Wohnlage sind viele Erledigungen des täglichen Bedarfs leicht ohne Auto möglich: Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Aldi: 350 m, Edeka: 350 m, REWE: 400 m), Ärzte, Schulen, Kitas, Autoverleih (70 m), Schwimmbäder, aber auch das Stadewäldchen (450 m) sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die nahe gelegene U-Bahnstation "Markgrafenstraße" (600 m) ist Knotenpunkt der Stadtbahnlinien U41, U45, U47 und U49 und bietet eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum und dem Dortmunder Hauptbahnhof. Bushaltestellen (200 bzw. 350 m) der Linie 453 und der Nachtexpresslinien NE5 und NE6 komplettieren die gute ÖPNV-Versorgung.

Für Bewohner oder Besucher mit Auto gibt es kostenfreie Parkmöglichkeiten an der Straße und in der Umgebung. Es besteht eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz (B1/A40, B54, Märkische Straße, Heiliger Weg). Elektroautos können an den Laternenladern in der Wenkerstraße geladen werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Garten aktuell im Winterschlaf



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



großes Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Haus



Eingangsbereich

Exposé - Galerie

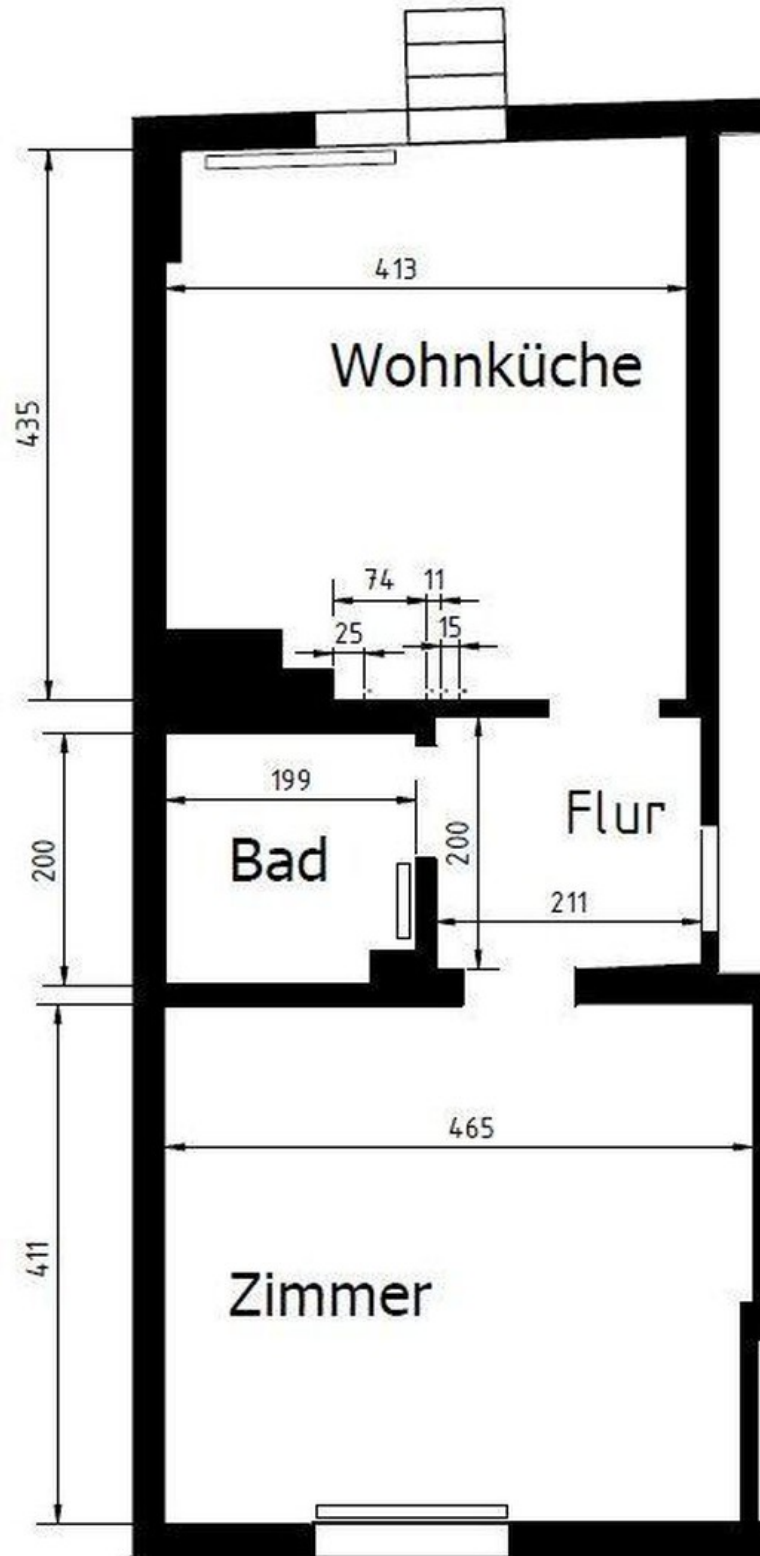


Fahrradboxen vor dem Haus



Laternen mit Ladefunktion

Exposé - Grundrisse



Grundriss

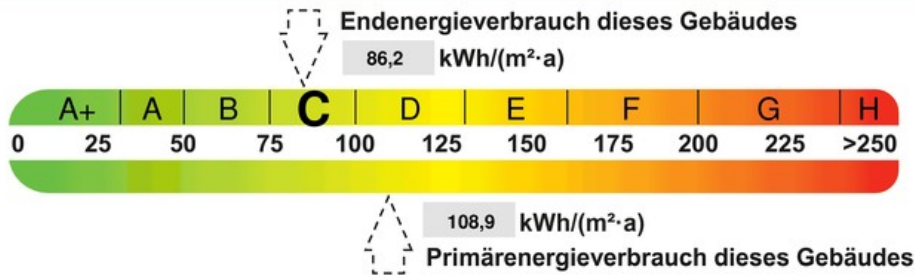
Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 21.11.2013

Gültig bis: 23.04.2030

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

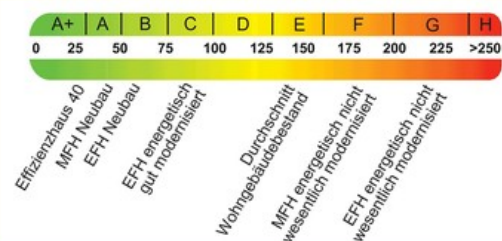
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

86,2 kWh/(m²·a)

Gebäude

Gebäudetyp	zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus		
Adresse	44141 Dortmund, Wenkerstraße 11		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	1953		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2012		
Anzahl Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A _N)	589 m ²	x nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H, Strom		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
	<input checked="" type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Vergleichswerte Endenergie



Aussteller

Dipl.-Ing. Architektur Christian Kuegler

Kolonadenstr. 22
04109 Leipzig

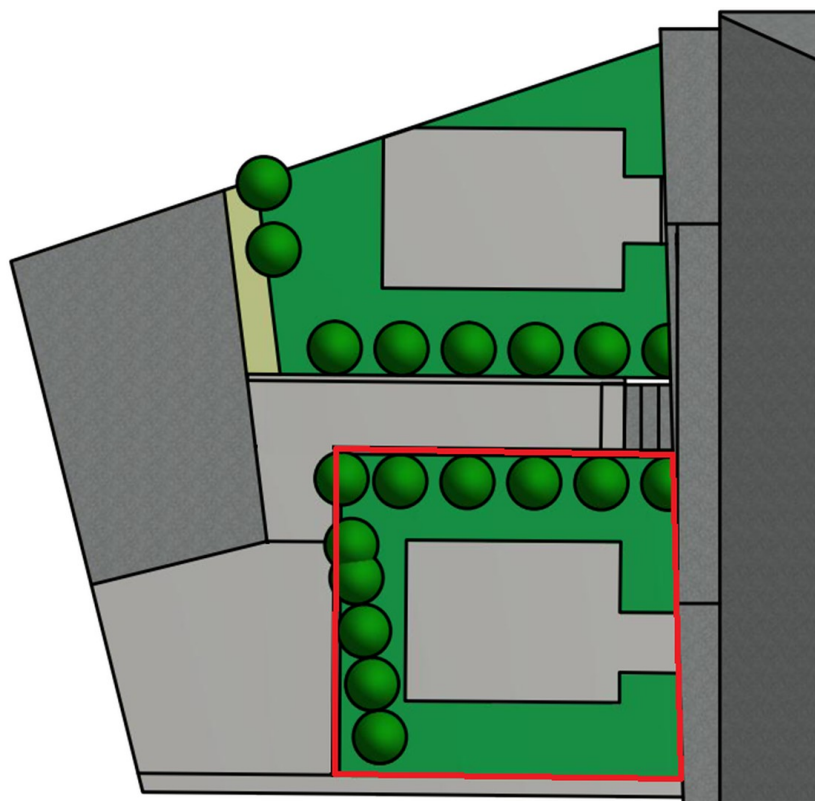
24.04.2020
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



kleiner Garten (s. Markierung)