

# Exposé

## Wohnung in Dortmund

### Renovierte 2-Zimmer Wohnung im beliebten Kaiserviertel 80 m<sup>2</sup> 2. OG



Objekt-Nr. OM-329471

#### Wohnung

Vermietung: **790 € + NK**

Ansprechpartner:  
Immobido GmbH

Hamburger Strasse  
44135 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	5	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	125 €	Badezimmer	1
Mietsicherheit	2.370 €	Etage	2. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Viel Platz für Ihren neuen Wohntraum finden Sie in unserer charmanten Wohnung im 2. Obergeschoss unseres Mehrfamilienhauses in der Hamburger Straße im Osten der Dortmunder Innenstadt. Die helle Wohnung teilt sich auf in Küche, Bad und 2 Zimmer.

## Ausstattung

Zur Ausstattung zählen neue Laminatböden, neues Bad, neue Zimmertüren, eine Gegensprechanlage zur Haustür, eigene neue Gas-Etagenheizung (die Verbrauchskosten für Gas sind separat direkt an den Energieversorger zu zahlen), doppelverglaste Isolierfenster, optional TV-Kabelanschluss und Highspeed-Internet.

Das gesamte Haus wird bis 2025 energetisch modernisiert (u.a. Fassadendämmung, neue dreifach-verglaste Schallschutz-Isolationsfenster, neue Haustür, Sanierung Treppenhaus). Diese geplanten Maßnahmen werden zu erheblichen Einsparungen von Endenergie führen. Für diese angebotene Wohnung werden wir trotz unserer hohen Investitionen keine Mieterhöhung für diese Modernisierung vornehmen !!

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Interessiert? Dann freuen wir uns sehr auf Ihre aussagefähige Anfrage.

### BESICHTIGUNGSTERMINE

Aufgrund der Vielzahl der Anfragen bieten wir Besichtigungstermine an, NACHDEM Sie uns einige freiwillige Informationen zuleiten, wie

Name

Personenzahl

Anzahl und Alter der Kinder

Beruf

Einkommen

und frühestmöglicher Einzugstermin

Bitte nutzen Sie dazu das Kontaktformular.

Ihr Immobido Team

## Lage

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig schnell erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungseinrichtungen sind ebenfalls schnell erreicht.

Zu Fuß erreichen Sie die U-Bahn-Station Ostentor in 3 Minuten, die Fußgängerzone Ostenhellweg in 6 Minuten oder die St. Reinoldi Kirche und die belebte Haupteinkaufszone Westenhellweg in 10 Minuten.

Nur wenige Schritte und Sie befinden sich auf der Kaiserstraße. Diese bevorzugte und zentrale Wohnlage im beliebten Kaiserviertel ist bekannt für „Gut leben und einkaufen“ – und so viel mehr. Gerade in den letzten Jahren wurde das Viertel lebendiger und noch beliebter. An der Kaiserstraße befinden sich wunderschöne Altbauten im Jugendstil. Ein besonderes Einkaufserlebnis bieten dort viele inhabergeführte Geschäfte. Entdecken Sie eine Vielzahl

attraktiver und internationaler Restaurants, gemütliche Cafés und Bars oder kleine Kunst- und Kulturräume direkt vor Ihrer Haustür.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Diele



# Exposé - Galerie



Diele



Diele

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

