

# Exposé

## Wohnung in Dortmund

**DO-Kirchhörde, 2 Zimmer Wohnung 50 m<sup>2</sup>, Senioren,  
barrierefrei, Aufzug**



Objekt-Nr. OM-157769

### Wohnung

Vermietung: **575 € + NK**

Am Truxhof 1  
44229 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	1.725 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	165 €	Etage	2. OG
Heizkosten	60 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	225 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sofort bezugsfertig!

Sehr schön helle lichtdurchflutet 2 Zimmer Wohnung mit K,D,B ca. 50 m<sup>2</sup> groß.

Diese helle, freundliche Wohnung ist kompakt geschnitten und verfügt über alle Vorzüge einer barrierefreien Wohnung. Das Wohnhaus befindet sich in dem begehrten, südlichen Vorort Dortmund- Kirchhörde. In einer zentralen, freundlichen Zentrumslage von Kirchhörde und erfüllt somit die Anforderungen: alles erreichbar, alles nah, alles zu Fuß!

Die Wohnung können Sie individuell nach Ihren Wünschen einrichten. Diese gemütlichen Räume laden zum verwirklichen des eigenen Wohnparadieses ein. Durch die optimale Aufteilung ist diese Wohnung ideal für 1 Person. Mit dem vorhandenen Aufzug gelangt man schnell barrierefrei in die 2. Etage.

Der Flur wie auch das Wohnzimmer und das Schlafzimmer sind mit Parkett ausgestattet. Im Wohnzimmer befindet sich auch ein Anschluss für Telefon und Fernsehen.

Der Abstellraum in der Wohnung bietet Ihnen zusätzlich Stauraum und somit eine bessere Nutzungsmöglichkeit der Wohnung.

Alles barrierefrei!

Komplett ebenerdiger Hauszugang, incl. Aufzug und ebenerdiger Dusche!

Extra breite Türen (1m breite und 2,10m hohe Türen),

sehr nette und ruhige Hausgemeinschaft

Kein Flurputzen, das hat eine Gebäudereinigung übernommen

Diele / Flur mit Echtholz Parkett

großes Wohnzimmer Parkett

Küche separat mit Fenster, helle Fliesen

Bad mit ebenerdiger Dusche, helles weißes Bad mit Anschluss für

Waschmaschine- + Trockner oben drüber

2. Etage, Wohnungsgröße insgesamt ca. 54 m<sup>2</sup>, Gaszentralheizung, Echtholz Parkett, große Fenster, Objektbaujahr 1996, Energiebedarfsausweis liegt vor.

Küche kann vom Vormieter übernommen werden!

Keine Haustiere wie Hunde, Katzen

## Ausstattung

Ausstattung:

Komplett barrierefreier Zugang von der Straße bis in die Wohnung.

Auch geeignet für einen Rollator / bzw. Rollstuhl.

Parkettboden ist immer Fußwarm! Die Wände sind hell gestrichen.

Helle Fliesen in Bad und Küche; Türsprechanlage; großzügige Fenster mit Isolierverglasung; Warmwasser über Durchlauferhitzer; Bad mit ebenerdige Dusche und Platz für Waschmaschine und Trockner; Gas-Zentralheizung; Rauchwarnmelder; Fassadenvollwärmeschutz

Nebenkosten:

professionelle Treppenhausreinigung und der Heizkostenabschlag sind bereits in den Nebenkosten enthalten!

Die Küche sollte vom Vormieter gegen einen Abschlag übernommen werden.

In dieser Wohnung sind aufgrund des Parkettboden keine Haustiere wie Hunde, Katzen erlaubt!

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Achtung!

Aufgrund des Parkettbodens sind keine Hunde und Katzen erlaubt!

gewünschte Mindestmietdauer: 24 Monate

Kaution: 3 Monats-Kaltmieten

Ich bitte um Ihr Verständnis das ich Kontaktanfragen nur beantworten werde die folgende Bedingungen erfüllen:

a) vollständigem Namen und Rufnummer

b) Informationen zu Einziehenden Personen, gewünschter Einzugstermin, Berufstätigkeit, Grund für den Umzug, etc.

Das Wohnhaus befindet sich in einer zentralen, freundlichen Zentrums Lage und erfüllt somit die Anforderungen: alles erreichbar, alles nah, alles zu Fuß.

Dies ist eine Private Anzeige!

Jegliche Makleranfragen sind unerwünscht und vom Gesetzgeber verboten!

Anfragen zum Verkauf zwecklos.

## Lage

Das Mehrparteien Wohnhaus liegt in dem begehrten, südlichen gehobenen Vorort Dortmund-Kirchhörde. Große Grünflächen mit schönen Spielplätzen durchziehen die aufgelockerte Einfamilienhaus Bebauung und laden Sie zum Verweilen ein. In zentraler Lage von Kirchhörde! Super schönes Wohnviertel!

Hier ist der Ortskern, geprägt durch die hübschen Cafe's und kleinen Geschäften, in direkter Nachbarschaft. In Kirchhörde finden Sie weiterhin alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Banken, Lebensmittelgeschäfte, Metzger, Bäcker, Schuster, Kosmetik & Fußpflege, Bekleidungsgeschäfte, Eisdiele und Restaurants auch Kindergärten und Schulen sind zahlreich vertreten.

Der Zoo, der Rombergpark, das Naturfreibad Froschloch und das Naherholungsgebiet "die Bolmke" befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind auch zu Fuß gut zu erreichen.

Die Innenstadt von Dortmund ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Die Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe gelegen und in ca. 5 min. zu Fuß zu erreichen. Die nahe gelegene S-Bahnhaltestelle (Hagen-DO) erreichen sie auch in 10 min. zu Fuß.

Die Bundesstraßen B 54 und B1 sowie die Autobahnen A1 und A45 erreichen Sie in nur wenigen Autominuten. Es sind ausreichend kostenfreie öffentliche Parkplätze in der Umgebung vorhanden.

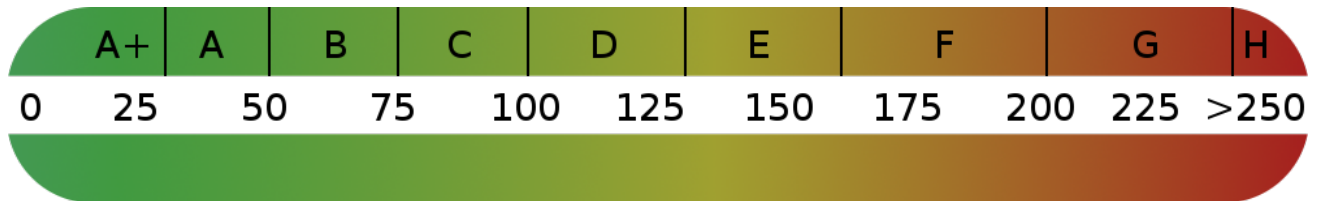
Schauen Sie doch einfach selber bei "'''''' maps vorbei und überzeugen Sie sich von der tollen Lage, sowohl in der Kartenansicht als auch aus der Vogelperspektive.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	87,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Ausblick aus Wohnung

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, gute 20 m<sup>2</sup> groß



Schlafzimmer ca. 10 m<sup>2</sup>



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



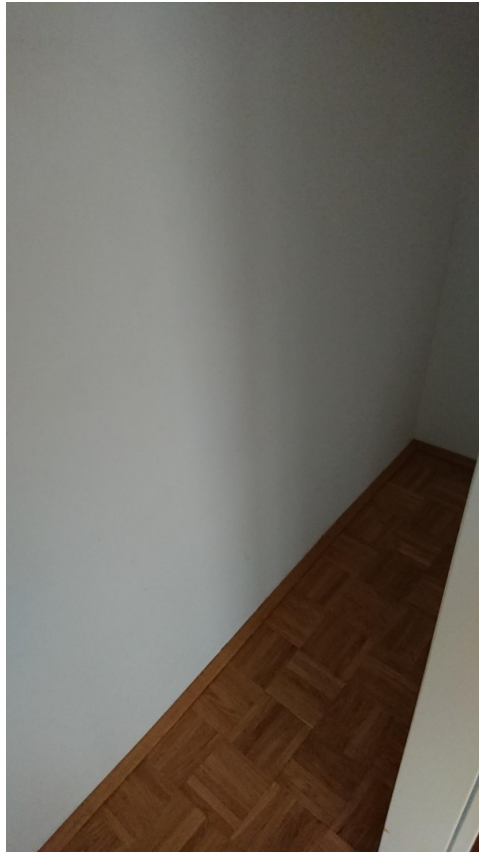
ebenerdiges großzügiges Bad



Eingangsflur, ca. 8,4 m<sup>2</sup>



# Exposé - Galerie



Abstellkammer, ca. 1,5 m<sup>2</sup>



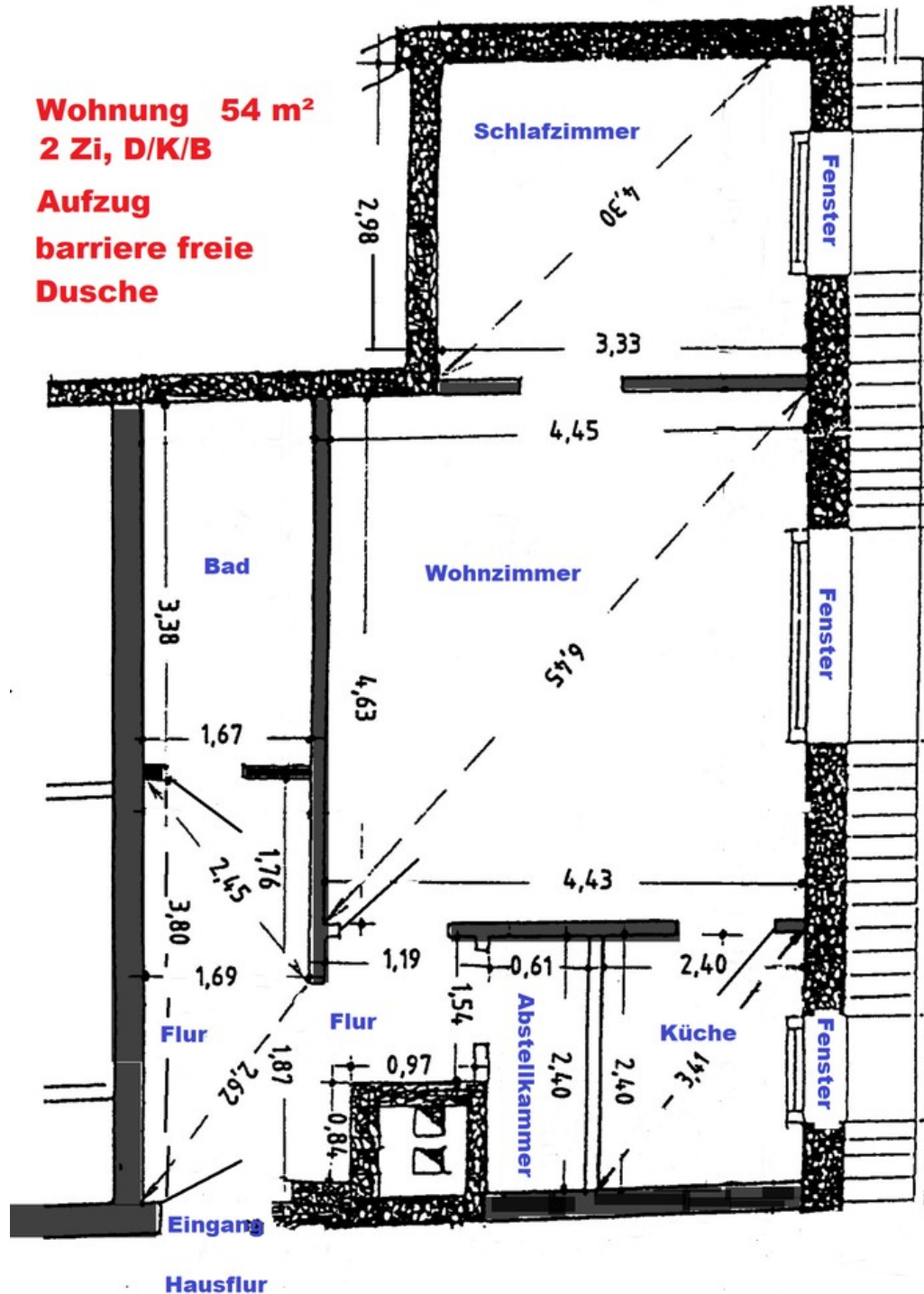
Aufzug und Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Innenraum Aufzug

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 50 m<sup>2</sup> Wohnung