

Exposé

Wohnung in Dortmund

**Provisionsfrei! Gut geschnittene und lichtdurchflutete
3(4)-Zimmer Wohnung mit großer Loggia**



Objekt-Nr. OM-295419

Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
S.Philipp
Telefon: 0231 33875116

44309 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	336 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2 OG eines 9 Parteienhauses.

Sie hat aktuell drei geräumige und helle Zimmer.

Dazu kommen ein geräumiges Bad, ein Gäste-WC und einen Abstellraum.

Abgerundet wird das ganze durch eine schöne und helle Süd-West Loggia, die zum Verweilen einlädt.

Zusätzlich befinden sich im Keller ein weiterer Abstellraum und einige Gemeinschaftsräume(Fahrradkeller, Trockner etc.).

Das Kinderzimmer kann bei Bedarf wieder geteilt werden, dann hätte man 4 Zimmer.

Besonderheiten der Wohnung:

- Parkett im Wohnzimmer
- Elektrische Rolläden(Funk) in allen Zimmern
- Echtholztüren
- Stuckleiste im Wohnzimmer mit dimmbaren LED-Strahlern und RGB Beleuchtung
- Bdezimmer mit Badewanne
- Gäste WC
- Mit dabei ist auch eine Einbauküche

Das Bad und GästeWC wurden zuletzt 2017 neu gemacht.

Auf Wunsch kann auch eine Mietgarage für 60€/Monat übernommen werden.

Das Hausgeld beträgt ca. 359€, darin sind unter anderem die Heizkosten aber auch Reinigung und Pflege der Gemeinschaftsobjekte(Flure, Garten etc.) enthalten.

Als Bewohner muss man nichts machen, nur einziehen und das Leben geniessen.

Das Gebäude selbst wurde im Jahr 1972 in Massivbauweise errichtet und ist von einem schönen begrünten Grundstück umgeben. Beheizt wird dieses aktuell durch eine Öl-Heizung. Ca. 2016 wurde das Dach saniert. 2022 wurden die Flure inkl. Hauseingang und Gegensprechanlage modernisiert.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat

Weitere Ausstattung:

Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Hinweise:

Die Übernahme der Wohnung wäre ab ca. August 2024 möglich.

Besichtigungstermine nur bei vorhandener Finanzierungsbestätigung oder entsprechendem Einkommensnachweis.

Mit Verweis auf § 7 Abs. 2 Nr. 3 UWG, bitte ich hiermit von weiteren Makleranfragen abzusehen!

Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Neuasseln und ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. ÖPNV mäßig ist direkt am Haus eine Bushaltestelle, zwei weitere Linien sind in ca. 200m Entfernung zu finden.

In einem Umkreis von ca. 200-500m findet man alles wichtige:

- Mehrere Kindergärten
- Grundschule
- REWE, Kiosk, Bäckerei + DHL
- Apotheke
- Spielplätze
- Mehrere Restaurants und Pizzerien

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	118,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Loggia

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC

