

Exposé

Wohnung in Dortmund

Citynah wohnen, ruhig genießen: 105 m² mit neuer Traumküche, Stellplatz & Top-Renovierung!



Objekt-Nr. OM-404292

Wohnung

Vermietung: **890 € + NK**

44147 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1924	Mietsicherheit	1.900 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	105,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	105,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	170 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Stellplätze	4
Summe Nebenkosten	320 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	80 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mitten in der Stadt und trotzdem angenehm ruhig wohnen? Genau das bietet Ihnen diese besondere Wohnung. Hinter einem abschließbaren Rolltor erwartet Sie ein echtes Wohnhighlight im separaten Hinterhaus – privat, geschützt und nur ca. 10 Gehminuten von der Dortmunder City entfernt. Perfekt für alle, die urbanes Leben lieben, aber zuhause ihre Ruhe genießen möchten.

Highlights, die überzeugen:

- Exklusives Wohnen im separaten 2-Familienhaus
- Traumhafte neue Einbauküche mit sämtlichen Geräten & Garantie (Einbau März 2026)
- Frisch und hochwertig renoviert
- Modernes Badezimmer mit neuer Decke und stilvollen LED-Spots
- Eigener Stellplatz direkt vor der Haustür
- Geschützte Zufahrt über abschließbares Rolltor – mehr Sicherheit & Komfort
- Neue Wärmeschutzfenster und neue Eingangstür (Dezember 2025)
- Modern gestaltetes Hauptgebäude in eleganten Grautönen
- Charmantes Hinterhaus mit hochwertiger Holzvertäfelung
- Separater Außenbereich zur eigenen Nutzung (ca. 2 x 3,5 m)
- Geplanter Sichtschutz sowie Kunstrasen – ideal zum Entspannen, Grillen und Chillen
- Ruhiges, gepflegtes und angenehmes Wohnumfeld

Hier wohnen Sie citynah, modern und gleichzeitig angenehm ruhig – eine Kombination, die in dieser Lage kaum zu finden ist.

Ausstattung

- Wärmeschutzverglasung und Haustür (neu 12/2025)

- Zusätzlich Rollläden im Schlafzimmer

- Voll renoviert

- Bodengleiche Dusche im modernen Badezimmer

- Neue Einbauküche aus März 2026 mit Garantie

Gas -Brennwerttherme aus 2017, Warmwasserkessel aus 2022.

Zur Zeit auf 2-Zimmer vergrößert. Kann aber wieder auf 3 Zimmer geändert werden.

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Heizkosten in den Nebenkosten enthalten.

Küche für zusätzlich 30 Euro im Monat mit Garantieleistungen.

Treppenreinigung ist in den Nebenkosten enthalten.

Stellplatz optional. Muss nicht angemietet werden.

Glasfaserleitung für schnelles Internet kann über die Telekom beantragt werden.

Der Hafen ist nur 1000 m zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Hier entstehen in den nächsten Jahren Gastronomien, Freizeiteinrichtungen etc. Investitionen von

300 Mio. Euro sind geplant. Dadurch wird der Stadtteil stark aufgewertet.

Wir freuen uns über eine kurze Vorstellung bei Ihrer Anfrage.

Lage

5 Gehminuten zum Hauptbahnhof Dortmund

10 Gehminuten zur City

8 Gehminuten zum Busbahnhof

3 Gehminuten zum Hafen

5 Autominuten zum Westpark

Da sehr viele Leihscoter in der unmittelbaren Nähe sind, sind die Ziele noch schneller erreichbar

Universität 8 Autominuten

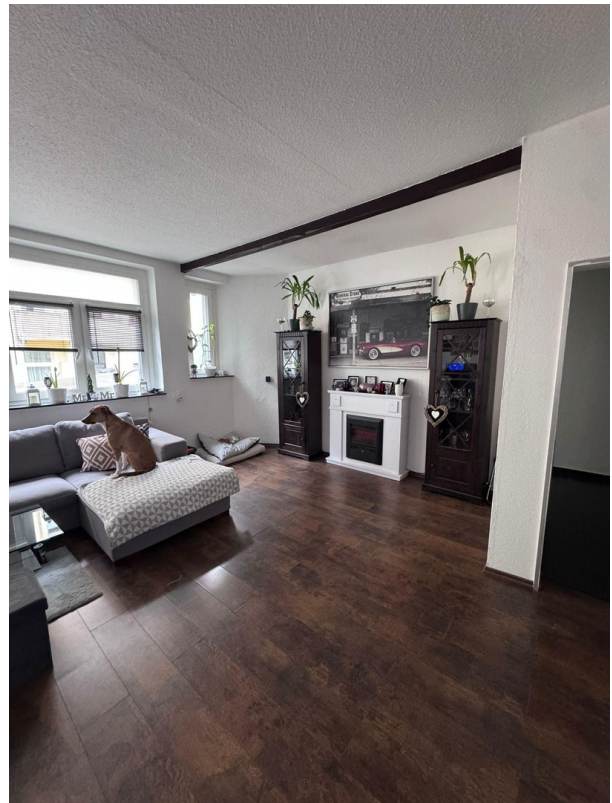
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



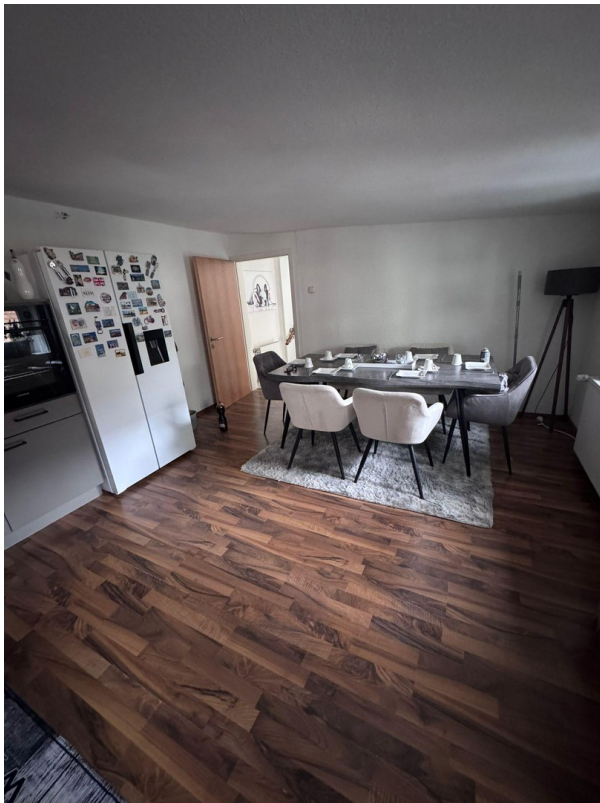
Exposé - Galerie



Hauptgebäude

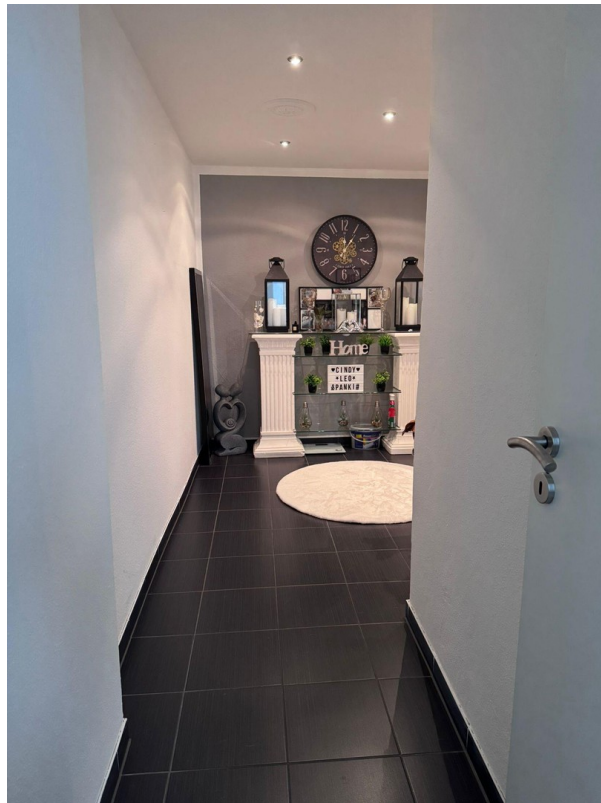


Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

