

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Dortmund

**Exklusive Dachgeschoßwohnung im barocken
Herrschaftshaus – Wohnräume über den Dächern
Dortmunds**



Objekt-Nr. OM-411228
Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **229.000 €**

44227 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1855	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	220 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in einem repräsentativen, barocken Herrschaftshaus in Dortmund-Groß Barop in unmittelbarer Nähe zur TU Dortmund. Mit 55 m² Wohnfläche bietet dieses stilvolle Zuhause eine perfekte Verbindung aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort.

Der offen gestaltete Wohnbereich vereint Wohnraum, Küche und Esszimmer zu einem großzügigen, harmonischen Gesamtbild. Warme Holztöne und eine neuwertige, hochwertige Einbauküche lassen eine wohnliche und zugleich elegante Atmosphäre entstehen.

Über eine formschöne, integrierte Treppe erreicht man den gemütlichen Schlafraum im Giebel, der mit seinem besonderen Dachcharakter einen einzigartigen, behaglichen Rückzugsort darstellt.

Das großzügige Badezimmer bietet viel Platz und Komfort. Es ist normal, aber gepflegt ausgestattet und überzeugt vor allem durch seine angenehme Raumgröße.

Der Balkon ist ein echtes Highlight: traumhaft gelegen, mit einem wunderschönen Ausblick auf Sonnenaufgänge und grüne Baumkronen – ein Ort zum Entspannen, Genießen und Durchatmen.

Ausstattung

Ausstattung & Highlights:

- Barockes, herrschaftliches Wohnhaus
- Exklusive Dachgeschosswohnung mit 55 m² Wohnfläche und ca. 80 m² Nutzfläche
- Offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- Warme Holztöne & hochwertige, neuwertige Einbauküche
- Charmanter Schlafraum im Giebel, über Treppe erreichbar
- Großzügiges Badezimmer mit normaler, gepflegter Ausstattung
- Balkon mit traumhaftem Ausblick auf Sonnenaufgänge & grüne Bäume
- Stilvolles Wohnflair mit besonderer Architektur

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

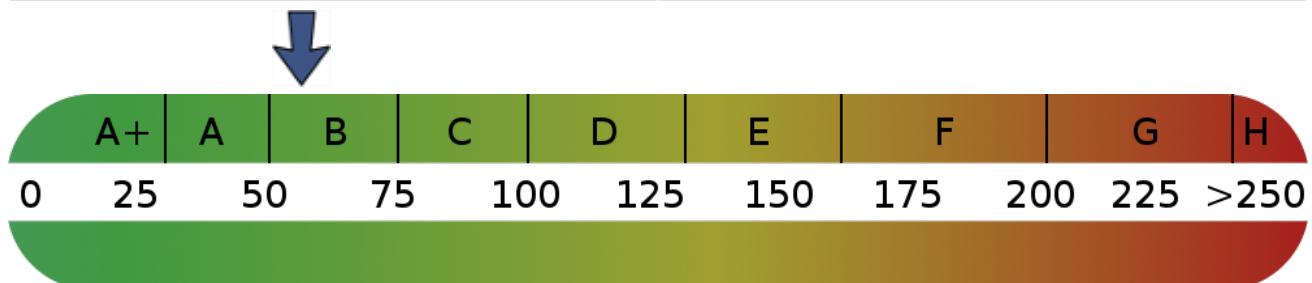
Dörflich, aber zugleich zentral gelegen. Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage in unmittelbarer Nähe der TU Dortmund. Öffentliche Verkehrsmittel (Busse, H-Bahn, U-Bahn) sind schnell erreichbar und ermöglichen eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt sowie umliegende Stadtteile. Die S-Bahn Linie 1 an der TU hat die direkte Anbindung nach Düsseldorf(-Flughafen) oder Dortmund Hbf. Ein kleiner Park, Felder, Wald und Wiesen rund um Groß Barop laden zum Entspannen und spazieren gehen ein. Ein Supermarkt und ein Bäcker liegen fußläufig in unmittelbarer Nähe – ideal für den täglichen Bedarf.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hausflur-Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küchen- und Essbereich



Esszimmerbereich

Exposé - Galerie



Arbeitsbereich



Wohnzimmersbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmerbereich von Oben



Garderoben-Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Schlafbereich



Schlafbereich Giebelfenster

Exposé - Galerie



Küche/Boden vor Modernisierung



Balkon im Winter Rtg Süd-Osten

Exposé - Galerie



Balkon Abends Rtg Osten



Balkon Sonnenaufgang

Exposé - Galerie



Blick aus dem Giebelfenster



Sonnenuntergang Giebelfenster

Exposé - Galerie



Balkon Rtg Osten



Balkon Sommer Rtg Süd-West