

# Exposé

## Wohnung in Dortmund

**Neu sanierte 100qm-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung in Innenstadtlage - Erstbezug**



Objekt-Nr. OM-417527

### Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Hohe Straße 16  
44139 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1977	Summe Nebenkosten	300 €
Etagen	5	Mietsicherheit	2.300 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne und neu sanierte Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten 5-stöckigen Wohn- und Geschäftshauses in der südlichen Dortmunder Innenstadt, an der Einmündung Hohestraße/Hakenstraße.

Die Wohnung ist sowohl über zwei Aufzüge als auch über das Treppenhaus bequem erreichbar.

## Ausstattung

Diese großzügige und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich in einem komplett neu sanierten Zustand und bietet ideale Voraussetzungen für modernes Wohnen mit viel Raum zur individuellen Entfaltung. Die Wohnung wird kurzfristig fertiggestellt.

Der durchdachte Grundriss überzeugt bereits beim Betreten der Wohnung und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als komfortable Familienwohnung, großzügiges Homeoffice oder als gelungene Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind hell, freundlich und zeitgemäß gestaltet.

Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet und bietet Ihnen somit die Freiheit, Ihre Küche ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu planen und einzurichten.

Das modern ausgestattete Duschbad verfügt über großzügige Platzverhältnisse und bietet ausreichend Raum für zusätzliche Stauraumlösungen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Ein neuer, hochwertiger und pflegeleichter Bodenbelag unterstreicht das moderne Wohnambiente in allen Räumen. Alle Fenster wurden im Zuge der Sanierung erneuert und sorgen für eine ausgezeichnete Wärmedämmung sowie für viel Tageslicht.

Die Beheizung erfolgt über die zentrale Heizungsanlage (Gas) des Hauses. Zudem wurde die gesamte Elektroinstallation im Rahmen der Sanierung erneuert, was für zeitgemäßen Wohnkomfort und Sicherheit sorgt.

Ein Balkon wird im Frühjahr angebaut und schafft eine attraktive zusätzliche Außenfläche – ideal zum Entspannen und Verweilen.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Provisionsfrei zu vermieten.

Es besteht die Möglichkeit, in der Tiefgarage des Hauses einen Pkw-Einstellplatz separat anzumieten.

Bei Anfragen bitte ich um eine kurze Vorstellung Ihrer Person.

## Lage

Die Lage der Wohnung ist äußerst attraktiv und verkehrsgünstig:

Die nahegelegene U-Bahnhaltestelle Stadtgarten ist in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar, wodurch eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet ist.

Der Dortmunder Hauptbahnhof ist lediglich 10 Minuten zu Fuß entfernt und in ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar, was optimale Verbindungen für Pendler bietet.

Zum Dortmunder Flughafen gelangt man in ca. 20 Minuten mit dem Auto, ideal für nationale und internationale Reisen.

Das Autobahnkreuz Dortmund-West ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet schnellen Zugang zu den Autobahnen A40 und A45.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich mit Küche



Wohn- und Essbereich mit Küche

# Exposé - Galerie

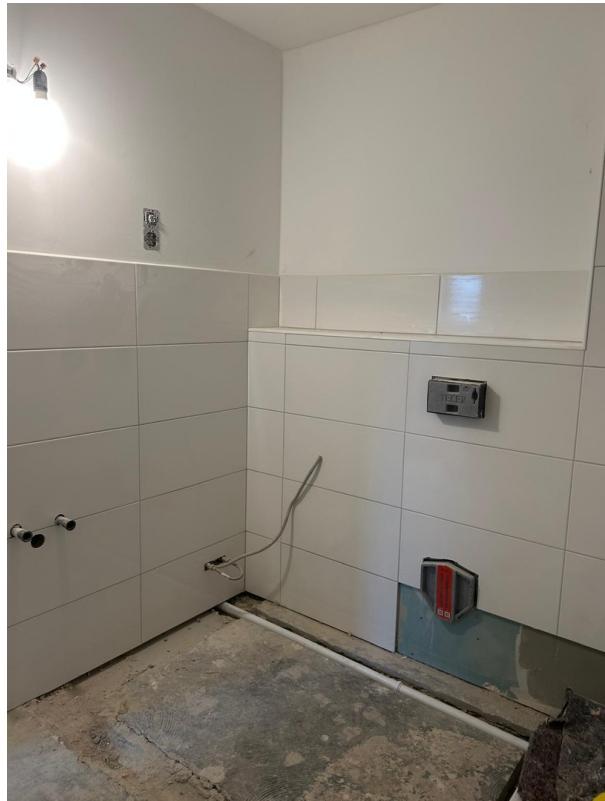


Zimmer 1



Flur 1

# Exposé - Galerie



Bad



Bad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Flur 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie

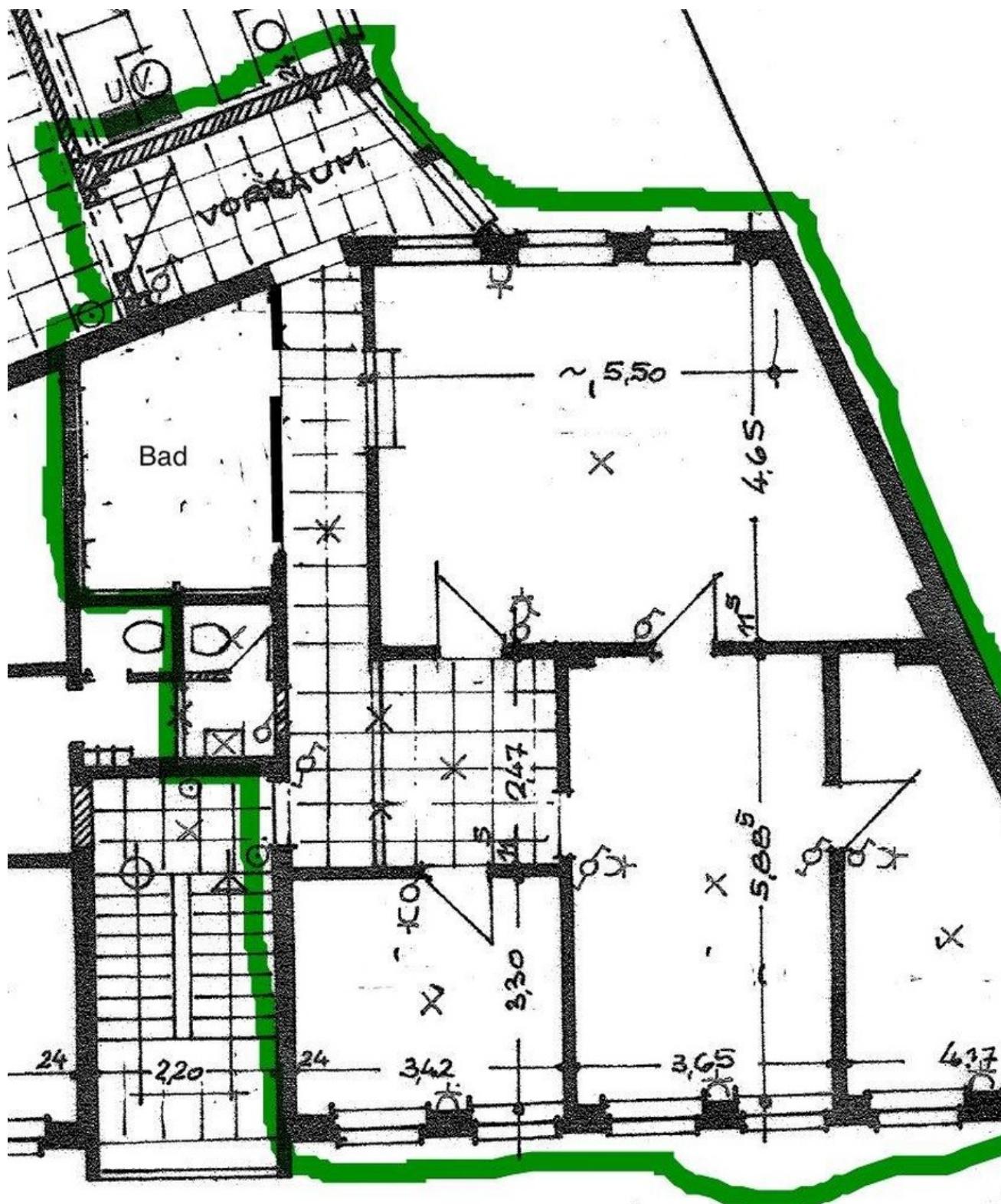


Zimmer 3



Zimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung