

# Exposé

## Wohnung in Dortmund

### Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche in ruhiger Innenstadtlage



Objekt-Nr. OM-417933

#### Wohnung

Vermietung: **480 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr und Frau Rodermund

Wenkerstr. 11  
44141 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1953	Mietsicherheit	1.605 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	45,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	85 €	Etage	2. OG
Heizkosten	29 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	114 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne, helle 2-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 10 Wohnungen und einer netten Hausgemeinschaft.

Die Wohnfläche ist geschickt aufgeteilt in ein großes, flexibel nutzbares Schlafzimmer, in dem auch für einen Schreibtisch genug Platz ist, und ein geräumiges Wohnzimmer mit einer modernen, vollständig ausgestatteten Einbauküche. Die Einbauküche verfügt über ein Cerankochfeld, einen Backofen, eine Dunstabzugshaube, eine Spülmaschine und eine Kühl-Gefrierkombination. Die Miete für die Einbauküche beträgt 55,-€ monatlich zusätzlich zur angegebenen Kaltmiete. Alle Zimmer sind vom Flur erreichbar.

Das frisch renovierte, moderne, weiß geflieste Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Hänge-WC, ein Waschbecken, einen Waschmaschinenanschluss und einen Handtuchheizkörper. Es ist außerdem mit einem beleuchteten Spiegel, Ablage, LED-Deckenlampe und Toilettenpapierhalter, sowie Handtuchhalter und -haken ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Die gesamte Wohnung wurde fortlaufend saniert: Bad, Zimmertüren, Wohnungstür und Heizkörper sind auf aktuellem Stand. 2025 wurde die Elektrik erneuert. In der Wohnung ist neben Telefon- und Kabelfernseh- auch ein Glasfaseranschluss (FTTH - Fibre to the Home) vorhanden. Flur, Wohn- und Schlafzimmer wurden mit Netzwerkverkabelung verbunden. In allen Räumen außer Bad und Küche ist Laminatboden in Bucheoptik verlegt.

Die Wohnung ist an die im November 2020 neu installierte hocheffiziente Zentralheizung mit Gasbrennwerttherme angeschlossen. Der Heizenergieverbrauch der Wohnung ist dadurch sehr niedrig; im Energieausweis ist die Zentralheizung noch nicht berücksichtigt, da noch nicht alle Wohnungen im Haus angeschlossen wurden.

## Ausstattung

Am Gebäude wurden bereits zahlreiche Maßnahmen zur energetischen Sanierung durchgeführt, um Ihre Heizkosten zu senken: Die Straßenfront und das Dach des als Reihenhauses gebauten Hauses wurden in den letzten Jahren vollständig erneuert und gedämmt. In der gesamten Wohnung sind moderne Fenster verbaut. Eine neue Zentralheizung mit Gasbrennwerttherme im Keller versorgt die Wohnung mit Wärme, Warmwasser wird mittels Durchlauferhitzer erzeugt. Die Kellerdecke ist überwiegend gedämmt.

Eine neue moderne Wohnungstür bietet zeitgemäßen Schall- und Wärmeschutz, die Klingelanlage mit Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner zeitgemäße Sicherheit.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad

## Sonstiges

Im Innenhof befindet sich eine Gemeinschaftsterrasse, die von allen Bewohnern genutzt werden kann und dann zum Entspannen im 2020 neu angelegten Garten einlädt. Für Fahrräder kann ggf. eine abschließbare Fahrradbox im Vorgarten angemietet werden.

Die Treppenhausreinigung, die Pflege der gemeinschaftlich genutzten Außenbereiche und der Winterdienst werden durch Dienstleister durchgeführt und sind in den angegebenen Nebenkosten bereits enthalten.

Moderne Organisation: Für die effiziente Kommunikation zwischen Hausgemeinschaft und Vermietern steht ein Slack-Workspace und damit auch die Kontaktmöglichkeit per Messenger zur Verfügung. Die Nebenkostenabrechnung und Kommunikation erfolgt weitestmöglich papierlos per Email.

Die Wohnung ist für Tierhaltung nicht geeignet.

Wenn Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen möchten, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig gemacht, dennoch lassen sich Fehler nicht ausschließen. Alle Angaben im Exposé sind daher unverbindlich. Maßgeblich sind allein die Vereinbarungen des zu schließenden Mietvertrages.

## **Lage**

Das Mehrfamilienhaus liegt in einem ruhigen, gepflegten Wohnviertel im südöstlichen Bereich der Dortmunder Innenstadt. Stadtzentrum, Kaiserviertel, Kreuzviertel und Westfalenpark sind zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. In dieser Wohnlage sind viele Erledigungen des täglichen Bedarfs leicht ohne Auto möglich: Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Aldi: 350 m, Edeka: 350 m, REWE: 400 m), Ärzte, Schulen, Kitas, Autoverleih (70 m), Schwimmbäder, aber auch das Stadewäldchen (450 m) sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die nahe gelegene U-Bahnstation "Markgrafenstraße" (600 m) ist Knotenpunkt der Stadtbahnlinien U41, U45, U47 und U49 und bietet eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum und dem Dortmunder Hauptbahnhof. Bushaltestellen (200 bzw. 350 m) der Linie 453 und der Nachtexpresslinien NE5 und NE6 komplettieren die gute ÖPNV-Versorgung.

Für Bewohner oder Besucher mit Auto gibt es kostenfreie Parkmöglichkeiten an der Straße und in der Umgebung. Es besteht eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz (B1/A40, B54, Märkische Straße, Heiliger Weg). Elektroautos können an den Laternenladern in der Wenkerstraße geladen werden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



vollständig ausgestattete EBK



# Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer in Garten



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur, moderne Wohnungstür



# Exposé - Galerie



Flur



Garten



# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsterrasse



Haus



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Fahrradboxen vor dem Haus

# Exposé - Galerie



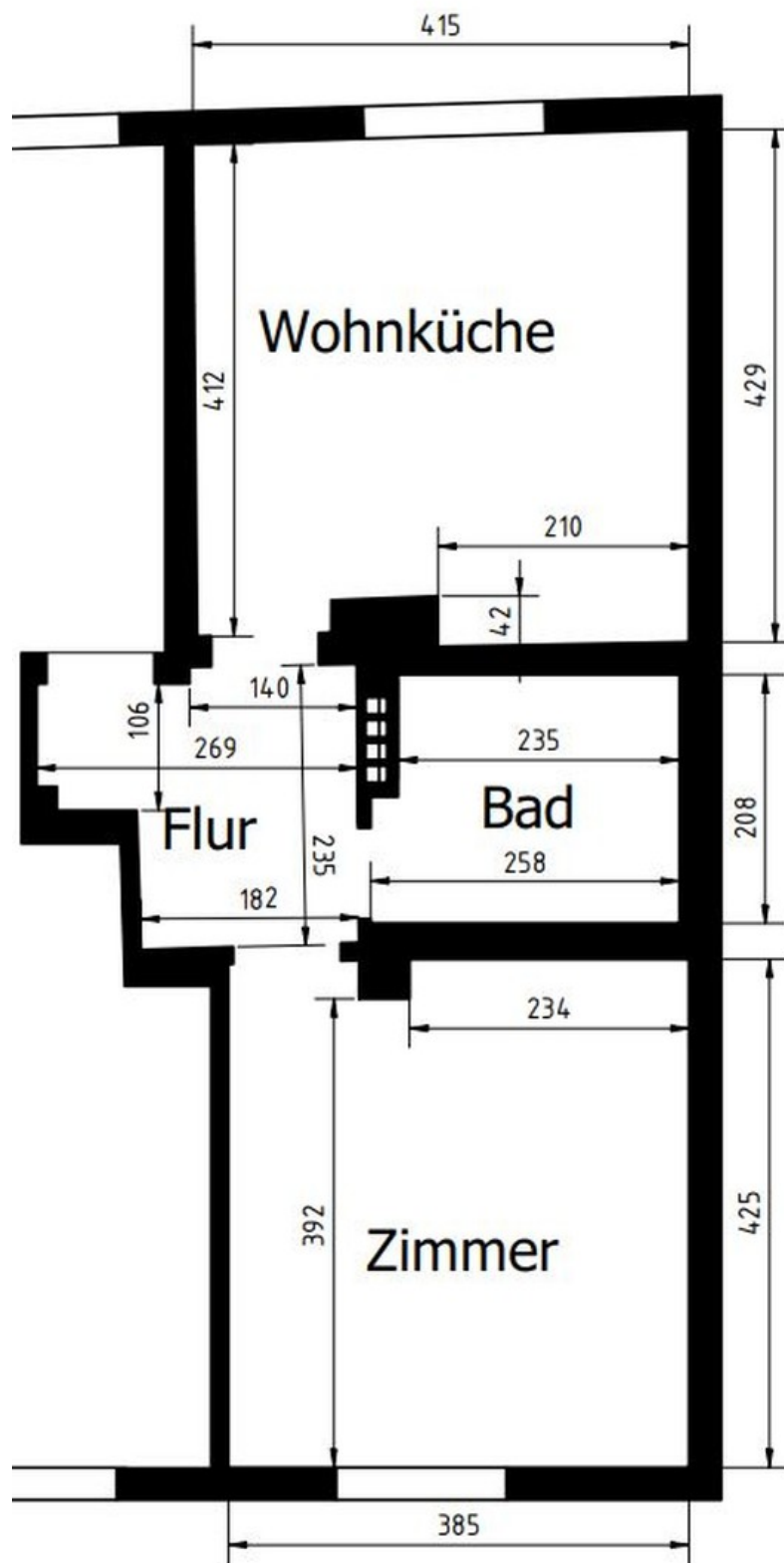
Laternen mit Ladestation



Laternen mit Ladestation 2



# Exposé - Grundrisse



Grundriss



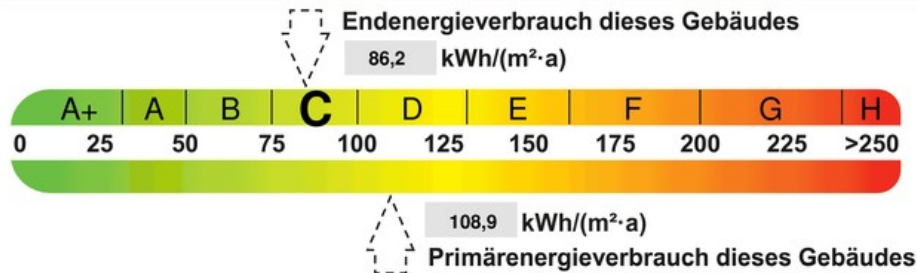
# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 21.11.2013

Gültig bis: 23.04.2030

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

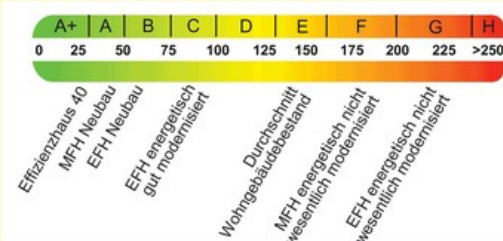
86,2 kWh/(m²·a)

### Gebäude

Gebäudetyp	zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus	
Adresse	44141 Dortmund, Wenkerstraße 11	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1953	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2012	
Anzahl Wohnungen	10	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	589 m²	x nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H, Strom	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input checked="" type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung    Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf    (Änderung/Erweiterung)    (freiwillig)	



### Vergleichswerte Endenergie



Aussteller

Dipl.-Ing. Architektur Christian Kuegler

Kolonnadenstr. 22  
04109 Leipzig

24.04.2020  
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

Energieausweis