

Exposé

Wohnung in Dortmund

Kernsanierte 4-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung



Objekt-Nr. OM-419352

Wohnung

Vermietung: **1.290 € + NK**

Ansprechpartner:
Denis Littmann

Gabelsbergerstraße 37
44141 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1977	Mietsicherheit	3.870 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	107,06 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	5,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Nebenkosten	195 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	195 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	70 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen Erstbezug nach umfassender Kernsanierung sowie Modernisierung und bietet modernen Wohnkomfort auf zeitgemäßem Niveau. Hochwertige Materialien, eine klare Raumstruktur und eine durchdachte Ausstattung schaffen ein Wohnambiente, das sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugt.

Der großzügige Grundriss umfasst ein ruhig gelegenes Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer eignen, sowie einen einladenden Wohnbereich mit angenehmer Wohnatmosphäre mit angeschlossenem Balkon.

Besonderen Komfort bieten die zwei separaten Sanitärräume:

Ein großes Hauptbadezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC, beide modern und hochwertig ausgestattet.

Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum schafft, sowie eine gemeinschaftliche Waschküche.

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten und Wert auf Qualität, Komfort und einen gepflegten Erstbezug legen.

Ausstattung

- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Hochwertiger Fliesenboden in Parkettoptik
- Fußbodenheizung - elektr. - für höchsten Wohnkomfort
- Neue technische Ausstattung
- Neue Einbauküche mit zeitgemäßer Ausstattung
- Erstbezug nach umfassender Kernsanierung
- ruhiges und gepflegtes 6 Parteien Mehrfamilienhaus
- Keller und gemeinschaftliche Waschküche
- Garage
- Elektrik und Sanitär komplett erneuert

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Garage kann für 70€/Monat gemietet werden.

Die Einbauküche kann entweder gemietet oder abgekauft werden (nach Absprache).

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Dortmunder Stadtteil Körne – einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage mit sehr guter Anbindung. Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Nähe und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Pendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung: Bus- und Stadtbahnlinien verbinden Körne schnell mit der Dortmunder Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Zudem sind die B1 und B236 in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine zügige Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen, Grünflächen und einer gewachsenen Nachbarschaft – ideal für alle, die ruhig wohnen und dennoch zentral angebunden sein möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohn- & Esszimmer



Wohn- & Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- & Esszimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ansicht außen

Exposé - Grundrisse

▼ 1. Stock

WOHNFLÄCHE: 107,06 m²

