

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Dortmund

**Exklusive 2,5-Zimmerwohnung mit Blick über Dortmund
(DG-Ausbau, Neubau-Standard mit AfA)**



Objekt-Nr. OM-420845
Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **170.000 €**

Werderstraße 20
44143 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	145 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 Einheiten entstehen durch den hochwertigen Dachgeschossausbau zwei neue 2,5-Zimmer-Wohnungen mit modernem Neubaustandard. Das Dach wird vollständig erneuert und umfassend gedämmt, die Fassade frisch gestrichen – ohne zusätzliche Kosten für den Käufer. Die durchdachte Grundrissgestaltung verbindet einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit großen Fenstern und beeindruckendem Weitblick über die Skyline Dortmunds. Ein separates Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie eine flexibel nutzbare Empore – etwa als Arbeitsbereich oder zusätzlicher Wohnraum – runden das Angebot ab.

Im Falle einer Vermietung ist eine Kaltmiete von 13 €/m² zu erwarten. Das monatliche Hausgeld beträgt 145 €, davon sind lediglich 60 € nicht umlagefähig. Die degressive Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG bietet Kapitalanlegern die attraktive Möglichkeit, Steuervorteile effektiv zu nutzen.

Zusätzlich handelt es sich um einen provisionsfreien Erwerb direkt vom Eigentümer, wodurch die üblichen Maklergebühren entfallen und die Kaufnebenkosten erheblich gesenkt werden.

Ausstattung

- Neubaustandard für effiziente Vermietung – technische Ausstattung, Gebäudehülle und Dach neu ausgeführt
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit großen Fenstern und viel Licht
- Separates Schlafzimmer, ideal auch für Paare oder Homeoffice
- Tageslichtbad mit Fenster
- Empore mit flexibler Nutzung, z. B. als Arbeits- oder Gästebereich
- Neue Luft-Luft-Wärmepumpe (2026) für effiziente Wärmeversorgung und Klimatisierung
- Erneuerung von Technik, Dach und Fassade bereits im Kaufpreis enthalten

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Immocass GmbH

Rheinpromenade 13

40789 Monheim

Wichtiger Hinweis: Die Visualisierungen dienen lediglich der beispielhaften Veranschaulichung und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. Das tatsächliche Ergebnis kann in Ausführung, Farbe und Material von den Abbildungen abweichen. Maßgeblich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag sowie die beigefügte Baubeschreibung. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in direkter Nachbarschaft zum gefragten Dortmunder Kaiserviertel, einem der beliebtesten Stadtteile der Ruhrmetropole. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Nahverkehr und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Der begrünte Innenhof hinter dem Haus bietet eine ruhige, geschützte Wohnatmosphäre – eine echte Seltenheit in dieser zentralen Lage.

Die anhaltend hohe Nachfrage sichert langfristige Vermietbarkeit mit stabilen Mieterträgen und macht dieses Objekt zu einer überzeugenden Wahl für Käufer mit Fokus auf nachhaltigen Vermögensaufbau, unabhängig davon, ob mit oder ohne Eigenkapitaleinsatz.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche/ Essen/ Wohnen



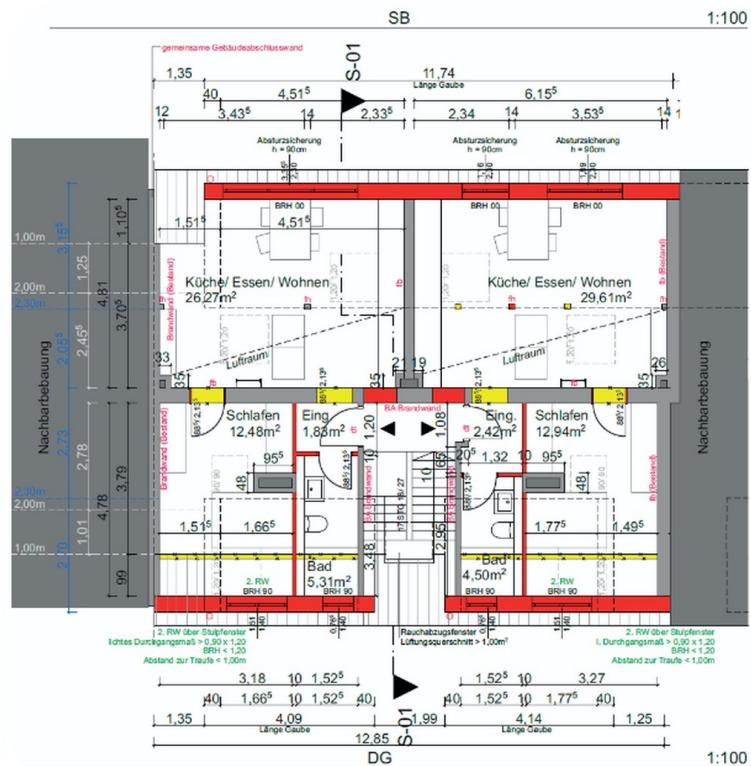
Rückansicht

Exposé - Galerie

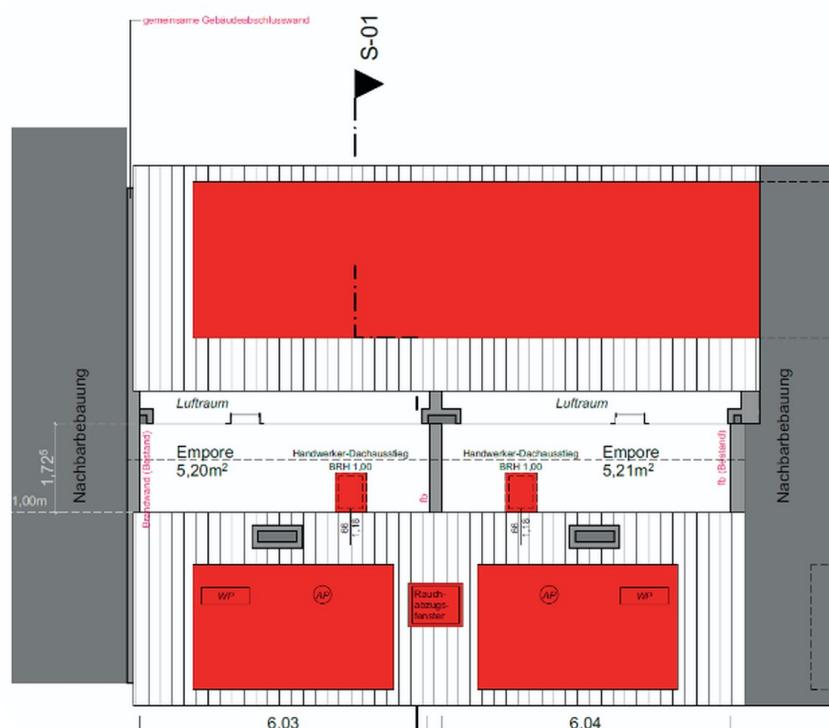


Frontansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung



Grundriss Empore