

# Exposé

## Wohnung in Dortmund

**Zentral gelegen. Angenehm ruhig. Perfekt verbunden.**



Objekt-Nr. OM-420848

### Wohnung

Vermietung: **610 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sherin Ahmad

Bergmannstraße 1  
44145 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1950	Mietsicherheit	1.830 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	65,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	180 €	Etage	4. OG
Heizkosten	210 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung. Alle Räume verfügen über ein eigenes Fenster, wodurch die Wohnung besonders lichtdurchflutet ist und ein freundliches Wohngefühl bietet.

Die Küche ist praktisch gestaltet und verfügt zusätzlich über eine separate Abstellkammer, die viel Stauraum für Vorräte, Haushaltsgeräte oder sonstige Utensilien bietet. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und sorgt für weiteren Platz.

Die Wohnung wurde nach dem Auszug der Vermieter renoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Ideal für einen kurzfristigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand.

Die zentrale, aber ruhige Lage rundet das Angebot ab. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe: Ein Kaufland ist fußläufig in nur ca. 400 m bzw. 5 Minuten erreichbar. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Gastronomieangebote befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die zentrales Wohnen mit einer ruhigen Wohnqualität verbinden möchten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Bergmannstraße in Dortmund, einer zentralen und dennoch ruhigen Wohnlage, die urbanes Leben mit hoher Wohnqualität verbindet.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleister des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Nahversorgung: Ein Kaufland liegt nur ca. 400 Meter entfernt und ist in etwa 5 Gehminuten erreichbar. Weitere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass sowohl die Dortmunder Innenstadt als auch andere Stadtteile schnell und unkompliziert erreicht werden können. Auch für Berufspendler bietet die Lage Vorteile durch die gute Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen.

Trotz der zentralen Lage bietet das Wohnumfeld eine angenehm ruhige Atmosphäre, die sich ideal zum Entspannen eignet. Die Kombination aus städtischer Infrastruktur, kurzen Wegen und ruhigem Wohnen macht diese Lage besonders attraktiv für Singles und Paare.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	250,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 1



Schlafzimmer Ansicht 2



# Exposé - Galerie



Küche



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur