

Exposé

Dachgeschosswohnung in Dortmund

2,5-Dachgeschoss-Wohnung mit 78 m² in der ruhigen Arndtstraße im beliebten Kaiserstraßenviertel



Objekt-Nr. OM-422858

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **624 € + NK**

Ansprechpartner:
Marina Schilling

Arndtstraße 19
44227 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1954
Zimmer	2,50
Wohnfläche	78,00 m ²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	114 €
Heizkosten	54 €
Mietsicherheit	1.248 €

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	4. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein sehr gepflegtes 10-Familienhaus. Um die energetische Situation zu optimieren, sind sowohl das Dach als auch die Außenwände gedämmt. Hinter dem Haus befindet sich ein kleiner Garten mit einem alten Baumbestand, so dass man vom Wohnzimmer, Schlafzimmer und der Küche ins Grüne blicken kann. An diesen Garten schließt sich der Gargenhof an.

Ausstattung

2026 wurde der Fliesenspiegel in der Küche erneuert. Hier sind die Fliesen sowohl an der Wand als auch auf dem Boden weiß. Im Zuge dieser Maßnahme wurden die Wasserleitungen überprüft und die Elektrik generalüberholt. Glasfaser ist jetzt in der Wohnung vorhanden. Das Bad und der Haushaltsraum wurden 2017 renoviert. Hier sind graue Boden- und hellgraue Wandfliesen verlegt. Die Velux-Fenster im Bad und in dem Haushaltsraum wurden im Zuge der Dacherneuerung ausgetauscht. Die anderen Fenster - also in der Küche, im Schlafzimmer und zwei im Wohnzimmer - sind dreifachverglaste Weru-Fenster und wurden 2023 eingebaut.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Die Räume gehen alle von dem Flur ab. Die Küche ist großzügig geschnitten und eignet sich somit als Wohnküche. Das Wohnzimmer, das jeweils an beiden Enden Fenster hat, ist lichtdurchflutet. Die Wohnung hat zusätzlich zum Bad einen Raum, in dem Waschmaschine und Wäschetrockner angeschlossen und Dinge wie Staubsauger gelagert werden können.

Lage

Die Wohnung ist zentral gelegen. Die U-Bahnstation ist 200 m entfernt. Das Erreichen des Ostenhellwegs ist in wenigen Gehminuten möglich; weiterhin befinden sich Geschäfte des alltäglichen Bedarfs auf der Kaiserstraße, die parallel zur Arndtstraße ist. Kindergärten und Schulen jeglicher Art sind gleichfalls fußläufig zu erreichen. Die Arndtstraße selbst besticht mit ihrem Baumbestand, die seitens der Stadt Dortmund beständig gepflegt werden. Mittlerweile ist die Arndtstraße eine Fahrradstraße, die als Fahrradtangente bis zur Fußgängerzone führt.

Zusätzlich zu der Wohnung kann in einem separaten Mietvertrag eine Garage für monatlich 80,00 EUR angemietet werden. Die Mieter der Wohnung erhalten die vorrangige Mietoption für eine Garage.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

