

Exposé

Maisonette in Dortmund

Moderne Maisonette mit Galerie in Dortmund Hombruch - Vollständig möbliert! (Provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-423709

Maisonette

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:
Niklas Schumacher

44227 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	82,70 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	360 €	Garagen	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle, lichtdurchflutete Maisonette mit großen Fensterflächen und zusätzlichen Dachflächenfenstern. Die offene Galerie schafft ein großzügiges und modernes Raumgefühl. Die Immobilie wurde liebevoll modernisiert und verfügt über eine moderne Ausstattung.

Die offene Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung. Sie ist mit einer modernen Einbauküche inklusive Kochinsel und Induktionskochfeld ausgestattet. Das Badezimmer präsentiert sich modern mit Glasdusche und Badewanne. Die Wohnung wird vollständig und hochwertig möbliert übergeben.

Ein eigener Kellerraum auf derselben Etage sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller stehen zur Verfügung. Außerdem gibt es einen kleinen Abstellraum unter der Dachschräge für Wäsche, Staubsauger etc..

Zum Eigentum gehört außerdem das Sondernutzungsrecht an zwei Doppelparkern im Erdgeschoss für zwei Fahrzeuge (Größenbeschränkt, Kleinwagen und Kompaktklasse). Kostenfreie Parkplätze an der Straße sind problemlos verfügbar.

Die Wohnung ist perfekt für Alleinstehende, Paare oder kleine Familien. Neben Schlafzimmer und Wohnzimmer kann ein zusätzliches Zimmer wahlweise als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer verwendet werden.

Das Dachgeschoss ist äußerst ruhig, es sind quasi keine Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm oder andere Bewohner wahrnehmbar.

Die Immobilie wird seit fast 7 Jahren von den Eigentümern selbst bewohnt und ist entsprechend gut gepflegt. Nach dem Kauf kann die Wohnung selbst genutzt oder vermietet werden. Durch die vorhandene Möblierung kann die Wohnung sofort übernommen, aber auch sehr gut vermietet werden.

Die Wohnanlage ist gepflegt und in gutem Zustand. Die Eigentümergemeinschaft achtet auf regelmäßige Wartungen der Brandschutztüren, Rauchmelder etc.. Winterdienst und Treppenhausreinigung sind im Hausgeld enthalten und werden gewissenhaft durchgeführt.

Ausstattung

Moderne Einbauküche mit Kochinsel, Induktionskochfeld, Spülmaschine, Kühl-Gefrierkombination (Einbaugerät).

Waschmaschine und Trockner vorhanden und können übernommen werden.

Modern gefliestes Bad, restliche Wohnung mit Laminat ausgestattet.

Innenliegender Sonnenschutz an allen Fenstern, ein Dachflächenfenster ohne Sonnenschutz.

Zweiter Rettungsweg über das Dachflächenfenster.

Internet und TV sowohl über Kabel, DSL als auch Glasfaser verfügbar.

Sonstiges Inventar: Beleuchtung, Großes U-Sofa mit Schlafoption, passender Couchtisch, Esstisch mit Bänken, TV-Schrank, Boxspringbett mit passenden Nachttischen, Kleiderschrank und Kommoden, Regalbretter und Regale im Abstellraum und Keller.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Übernahmezeitpunkt nach Absprache, frühestens 01.07.2026.

Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger und gefragter Wohnlage im Dortmunder Süden (Stadtteil Hombruch / Barop). Der Standort überzeugt durch die gelungene Verbindung von naturnahem Wohnen, urbaner Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung.

Die Technische Universität Dortmund befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Supermärkte wie Kaufland, Lidl, Aldi sowie dm befinden sich wenige Gehminuten entfernt und bieten eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Das attraktive Stadtteilzentrum Hombruch liegt ist in unter 10 Minuten füssläufig erreichbar und verfügt über eine eigene Fußgängerzone mit vielfältiger Gastronomie, Ärzten, Apotheken, Einzelhandel sowie einem regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt. Zudem besteht hier eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch U- und S-Bahn.

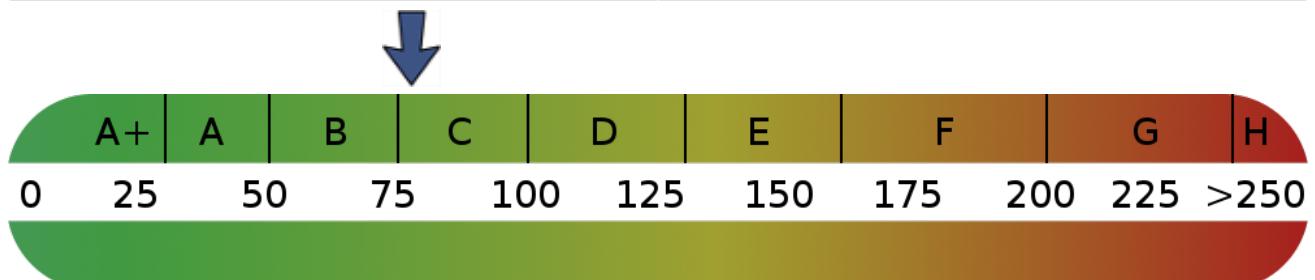
Die Autobahnen A40, A45 und A44 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und sorgen für eine optimale regionale und überregionale Anbindung. Nahegelegene Grün- und Erholungsflächen (u.A. Rombergpark, Westfalenpark, rheinischer Esel) runden die hohe Wohn- und Lebensqualität dieser Lage ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnungseingang in die Küche



Blick in die Küche

Exposé - Galerie



Hintere Ecke der Küche



Links Tür zum Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Zusätzliches Zimmer, z.Zt Büro

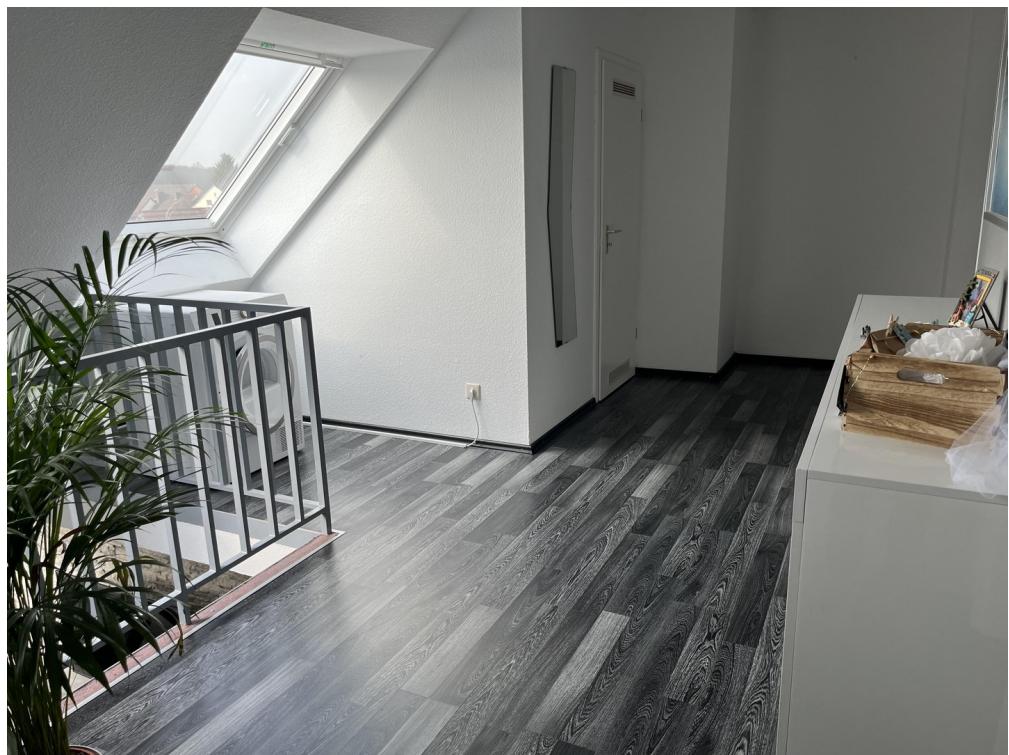


Zusätzliches Zimmer, z.Zt Büro

Exposé - Galerie

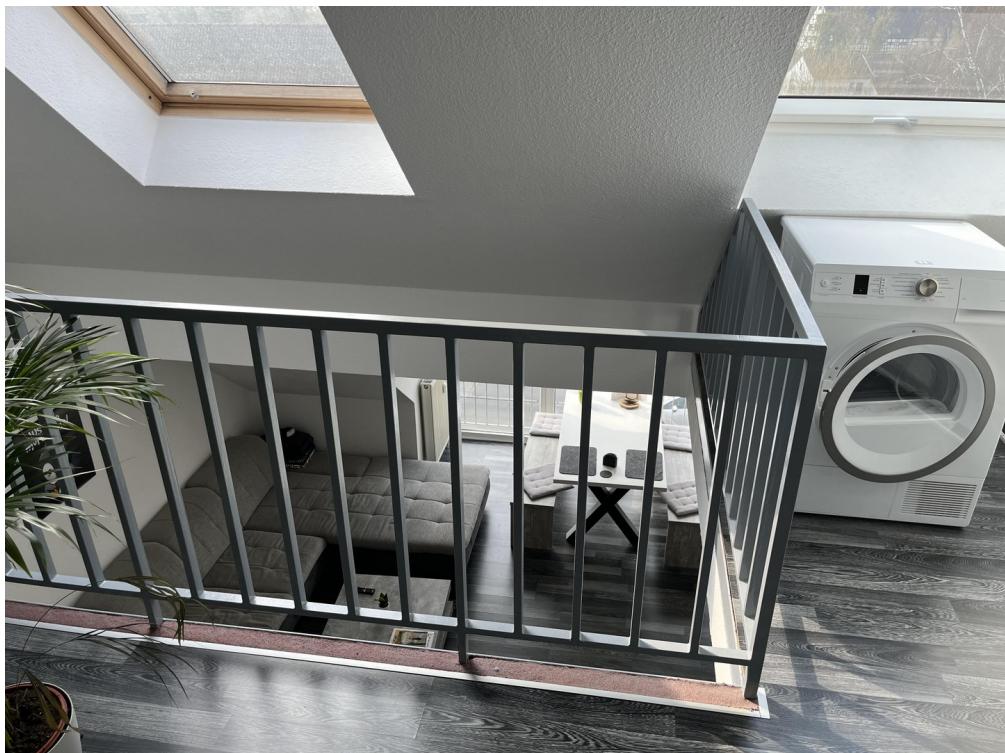


Garderobe und Treppe



Flur Obergeschoss

Exposé - Galerie



Blick von der Galerie



Helles Bad, Wanne und Dusche

Exposé - Galerie



Gemütliches Schlafzimmer



Schlafzimmer unterm Dach

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abstellraum (Wäsche etc.)



Kellerraum auf gleicher Etage

Exposé - Galerie



Blick von Außen