

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Dortmund

### Neue Designer Wohnung in der Nordstadt



Objekt-Nr. OM-424363

#### Dachgeschoßwohnung

Vermietung: **560 € + NK**

Ansprechpartner:  
Guido Arens

Missundestrassse 62  
44145 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2020	Mietsicherheit	1.120 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	4. OG
Heizkosten	65 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	205 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neubauwohnung!

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines attraktiven Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Wohnungen. Das Haus von 1953 wurde in den Jahren 2017-2020 aufwändig kernsaniert, wobei die Dachgeschoßwohnungen NEU errichtet wurden. Die Dachgeschoßwohnung ist ein Neubau.

Die Wohnung verfügt über ein großzügigen Ess-Wohnbereich mit einer neuwertigen Vollküche. Die in der Wohnung verlegten Holzdielen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl, ebenso wie Holzelemente der Dachkonstruktion und hohe Räume.

Es gibt einen herrlichen Panoramablick über die Dächer und auf die nachbarschaftliche neoromanische Kirche

Das Tageslichtbadezimmer ist mit Dusche UND Wanne ausgestattet.

In einem separaten Abstellraum befindet sich der Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnung verfügt über eine High-Speed Netzwerkverkabelung (Kabelanschluß) was ideal für das Homeoffice ist.

## Ausstattung

Dieses Wohnung ist von Menschen für Menschen gestaltet worden.

- warmer Holzfußboden
- gute Dämmung: gemütlich im Winter, angenehm im Sommer.
- großzügige Panoramafenster
- interessante abwechslungsreiche Räume mit z.Z. hohe Decken
- Türgriffe die angenehm in der Hand liegen
- Steckdosen und Schalter in edlem Design ohne aufdringlich zu sein
- Holzelemente die an das alte Dach erinnern und Geschichte spürbar machen
- hohe Funktionalität mit High-Speed Kabelanschluß und LAN-Dosen in allen Räumen (Wer will denn nur lahmes W-LAN haben!)
- Hochwertige Zimmertüren in Stahlzargen und guten Dichtungen
- Hochwertige Wohnungstür
- Atmungsaktive Oberflächen für gutes Raumklima in allen Räumen.

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Unsere Philosophie

Bei der Gestaltung der Wohnung und der Fassade haben wir uns von der Idee leiten lassen, das Ästhetik Schönheit und Harmonie ausstrahlt.

Mieter- und Sozialstruktur

Wir achten auf eine ausgewogene, längerfristige, vielseitige und bildungsnahe Mieterstruktur.

## **Lage**

Die Wohnung liegt ruhig und erhaben über der Stadt, aber umgeben von der Vielfalt und Kultur des wohl interessantesten Stadtviertels Dortmunds: der Nordstadt. Es ist das größte Gründerzeitviertel (1870-1880) Deutschlands. Allein die Fassade mache Laune für lange Spaziergänge.

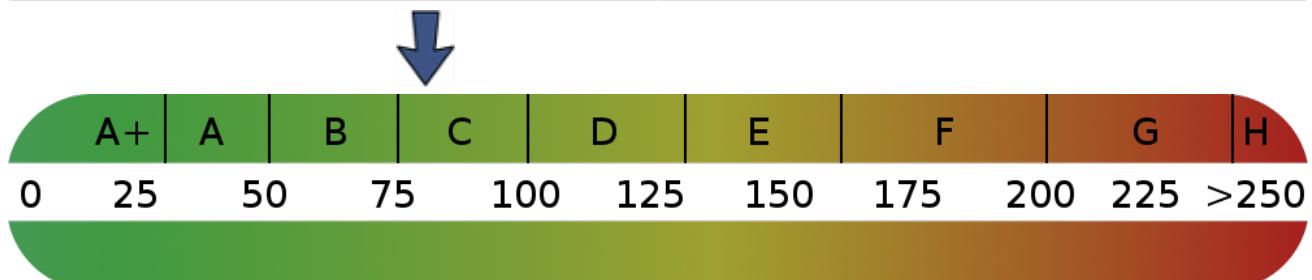
Im Umkreis von 10 Minuten Fußweg ist alles erreichbar was man braucht. Hier lebt noch Kaffeekultur: das trendige Café "Grüne Salon" ebenso wie das 23h geöffnete das DönerRestaurant Deines Vertrauens. Die Innenstadt mit der Shoppingmeile ist mit dem PKW /ÖPNV/Scooter/Bike/Skateboard in wenigen Minuten erreichbar.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Fassade

# Exposé - Galerie



Fassade



Detail Schaltersystem

# Exposé - Galerie



Detail Stahlarbeiten



Haus bei Nacht



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und Badewanne



Flur

# Exposé - Galerie



Ess-Wohnbereich



Panorama Fenster

# Exposé - Galerie



Vollküche

# Exposé - Grundrisse



Missundestraße 62

Dachgeschoss

Wohnung 11: ca. 56,00 m<sup>2</sup>