

# Exposé

## Wohnung in Dortmund

**\*\*\*Do.-Kaiserstraßenviertel, Top 3,5-Zimmerwohnung  
mit Tageslichtbad und Balkon\*\*\***



Objekt-Nr. OM-426258

### Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mirko Mustroph

44135 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	73,50 m²	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	65 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Wohngebiet Do-Kaiserstr.-Viertel/Gerichtsviertel ist eines der angesagten "IN-VIERTEL" von Dortmund.

Die traumhafte helle 3,5-Zimmerwohnung befindet sich in einem sehr ruhigen und gepflegtem Haus in einer ruhigen Seitenstraße der Kaiserstraße.

Die Gesamtmiete incl. aller Nebenkosten und Heizkosten beträgt  
950,00 €.

Das Treppenhaus wird durch eine externe Reinigungsfirma gereinigt. Die hierfür anfallenden Kosten sind bereits in den Nebenkosten enthalten.

Sollten Sie Interesse an der Wohnung haben, senden Sie bitte eine Email über das Portal und schreiben etwas zu ihrer Person.

Das dritte Zimmer ist NICHT als Kinderzimmer geeignet.

Hundehaltung ist nicht möglich.

Die Bilder aus der Anzeige stammen aus der grundrissidentischen Wohnung. Dort ist Nussbaumlaminat verlegt. In der aktuellen Wohnung ist helles Eichenlaminat ausgelegt.

## Ausstattung

Die Wohnung besitzt ein großes Wohn-/Eßzimmer mit schönem Eichenlaminat. In Flur und Küche ist heller Fliesenboden verlegt.

In dem Schlafzimmer und Arbeitszimmer ist Eichenlaminat verlegt.

Das Tageslicht-Wannenbad mit Fenster ist sehr modern mit schwarzem Schieferboden und weißen großformatigen Wandfliesen ausgeführt.

Durch die Küche und das Schlafzimmer gelangt man auf den Balkon.

Das Haus verfügt über eine Gegensprechanlage.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Die komplette Haustechnik ( Elektrik, Steigleitungen, Heizungsanlage, Gegensprechanlage und Sanitäranlagen ) wurden im Jahr 2009 erneuert.

Die Wohnung wird komplett renoviert übergeben, so dass ein direkter Einzug möglich ist.

Die Warmmiete der Wohnung beträgt inklusive Betriebskosten und Heizkosten 950,00 €.

Der kleine Garten ist keiner Wohnung speziell zugeordnet, er kann also von allen Hausbewohnern genutzt werden.

Das Halten von Kleintieren ( Hasen, Katzen, Vögeln, etc. ) ist nach Absprache erlaubt. Hundehaltung ist leider nicht möglich.

Die Vermietung erfolgt von privat, direkt durch die Eigentümer.

**BITTE KEINE ANFRAGEN VON MAKLERN/VERMITTLERN!!!**

## Lage

In wenigen Minuten gelangt man auf die Kaiserstr. und kann alle Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichen.

Ebenso ist die Dortmunder-City gut fußläufig erreichbar.

In dieser Wohnung wohnt man ruhig, aber ist dennoch zentral.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Flur / Arbeitszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Rückansicht mit Balkonen