

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Dortmund Großzügige Wohnung im Klinikviertel



Objekt-Nr. OM-429608

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **900 € + NK**

Frankenstrasse 2  
44137 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	80,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	100,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	200 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.700 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Renovierte Altbauwohnung im Erdgeschoss mit Terrasse und großzügigem Nutzungsraum

Diese Wohnung überzeugt mit einer durchdachten, familienfreundlichen Raumaufteilung.

Die Kombination aus klassischen Dielenböden und modernem Laminat verbindet den typischen Altbaucharakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Eltern und Kind oder alternativ für ein Arbeits- bzw. Gästezimmer. Das großzügige Wohnzimmer lädt zu entspannten Stunden mit der Familie ein.

Die geräumige Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung. Hier ist genügend Platz für einen großen Esstisch, an dem die Familie zusammenkommt – ideal für gemeinsames Kochen, Essen und Beisammensein.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Nutzungsraum im Souterrain. Dieser eröffnet vielfältige Möglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum.

Die zur Wohnung gehörende Terrasse bietet zusätzlichen Freiraum im Alltag.

Insgesamt eignet sich diese Wohnung hervorragend für Familien mit Kind, die den Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort und zusätzlichem Platzangebot schätzen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad

## Lage

Attraktive Wohnlage im zentralen Klinikviertel.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in der näheren Umgebung, was die Lage besonders attraktiv für Paare und Familien.

Die Dortmunder Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt und bietet ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten (Dortmunder U). Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – Bus- und Bahnverbindungen sind schnell erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt und darüber hinaus.

Trotz der zentralen Lage bietet das Umfeld eine angenehme Wohnatmosphäre mit gewachsener Nachbarschaftsstruktur. Grünflächen und Parks in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein und schaffen einen gelungenen Ausgleich zum urbanen Leben.

Die Lage vereint somit urbanes Wohnen, hervorragende Infrastruktur und eine familienfreundliche Umgebung – ideal für alle, die zentrumsnah leben und dennoch nicht auf Lebensqualität verzichten möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Zugang Flur, Küche



Wohnzimmer, Zugang Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer1, Zugang Terrasse



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Nutzungsraum

# Exposé - Galerie



Nutzungsraum



Treppenaufgang ins Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer2



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Schlafzimmer2



# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse



# Exposé - Galerie



Terrasse

