

# Exposé

## Wohnung in Dortmund

### Moderne City-Residenz im Herzen des Kaiserviertels auf 80qm



Objekt-Nr. OM-429777

#### Wohnung

Vermietung: **745 € + NK**

Ansprechpartner:  
CASS Immobilien GmbH

Hamburger Straße 63  
44135 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmetermin	01.03.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	80,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	4. OG
Heizkosten	125 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus in der Hamburger Straße 63 präsentiert sich als attraktive Wohnadresse am östlichen Rand der Dortmunder Innenstadt. Das Gebäude wurde in den letzten Jahren kontinuierlich instand gehalten und energetisch aufgewertet. Besonders hervorzuheben ist die umfassende Modernisierung der Heizungsanlage im Jahr 2024, bei der hocheffiziente Brennwertgeräte installiert wurden. Die Architektur verbindet den klassischen Charme des Viertels mit modernem Wohnkomfort.

## Ausstattung

Die Wohnungen wurden teilweise frisch saniert (Zeitraum 2023–2024) und bieten eine zeitgemäße Ausstattung:

Die Einbauküche bleibt in der Wohnung und wird vom Mieter für 1000€ (VB) übernommen. Diese ist nicht älter als zwei Jahre und enthält, wie auf den Originalbildern zu sehen, Gasherd mit Dunstabzugshaube, Elektro-Backofen (unbenutzt) und Geschirrspülmaschine

Sie können direkt für sich oder Ihre Lieben in der bestehenden Einbauküche ein leckeres Gericht zubereiten.

Fenster: Einbau neuer Schallschutzfenster (2025) zur Straßenseite für maximale Ruhe.

Heizung: Modernste Gasetagenheizungen (Brennwerttechnik) aus 2024 für effiziente Nebenkosten.

Böden & Wände: In den sanierten Einheiten finden sich moderne Oberflächen und sanierte Tageslichtbäder.

In 2026 steht eine energetisch Fassadensanierung im Fokus.

... und eine neue Haustür wird das Gesamtbild abrunden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Energieausweis: Liegt vor (Bedarfsausweis).

Endenergiebedarf: 98,9 kWh/(m²·a) – Effizienzklasse C.

Wesentlicher Energieträger: Erdgas.

Service: Die Verwaltung erfolgt professionell durch die CASS Immobilien GmbH, was eine schnelle Reaktion bei technischen Anliegen und eine transparente Abrechnung garantiert.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Dortmunds, im direkten Einzugsgebiet des trendigen Kaiserviertels.

Nahversorgung: Alles für den täglichen Bedarf ist fußläufig erreichbar. Ein REWE-Markt und ein Netto liegen nur ca. 5 Gehminuten entfernt. Die nahegelegene Kaiserstraße bietet zudem zahlreiche inhabergeführte Boutiquen, Bio-Läden und Feinkostgeschäfte.

Medizinische Versorgung: Die ärztliche Infrastruktur ist exzellent. Diverse Facharztpraxen (u.a. im Ärztehaus am Ostpark) sowie die Kaiser-Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Freizeit & Gastronomie: Der Ostpark, die grüne Lunge des Viertels, liegt nur ca. 300 Meter entfernt und bietet Raum für Sport und Erholung. Die Gastronomieszene vor Ort ist vielfältig und reicht von gemütlichen Cafés bis hin zu gehobenen Restaurants.

Anbindung: Die U-Bahn-Stationen „Hofportion“ und „Kaiserstraße“ bieten eine schnelle Verbindung in die City und zum Hauptbahnhof. Autofahrer profitieren von der unschlagbaren Nähe zur B1 / A40, die in weniger als 3 Minuten erreichbar ist.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Diele

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche