

Exposé

Dachgeschosswohnung in Dortmund

**Sanierte DG-Maisonette – Ideal als Kapitalanlage |
Loggia | Weitblick | Provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-434513**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **125.000 €**

Robertstraße 58
44145 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,92 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette, die im Jahr 1999 im Zuge eines hochwertigen Ausbaus neu geschaffen wurde. Die Wohneinheit verbindet damit eine moderne Bausubstanz und zeitgemäße Standards mit dem besonderen Flair eines historischen Gebäudes. Die Wohnung ist als Maisonette konzipiert und erstreckt sich über zwei Ebenen, die durch eine interne Wendeltreppe charmant miteinander verbunden sind.

Eingebettet ist diese moderne Einheit in ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1912. Das Gebäude in der Robertstraße besticht durch den charakteristischen Reformstil der Jahrhundertwende und eine sehr gute, solide Bausubstanz. Für eine zeitgemäße Energieeffizienz wurde die Fassade des Hauses bereits energetisch gedämmt.

Aktuell befindet sich die Einheit in der Sanierung und wird im leerstehenden Zustand verkauft. Sie ist somit nach Abschluss der Arbeiten ideal zur sofortigen Neuvermietung oder zum Selbstbezug geeignet.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Ausstattung

Die Maisonette überzeugt durch eine helle und offene Raumaufteilung auf zwei Ebenen. Im unteren Bereich befindet sich der zentrale Wohnraum mit Wendeltreppe sowie die separate Küche mit direktem Zugang zur Loggia. Die obere Etage bietet einen weiteren großzügigen Wohn- oder Arbeitsbereich und ein separates Schlafzimmer.

Dank der Lage im Dachgeschoss und zahlreicher Fensterflächen ist die gesamte Einheit sehr lichtdurchflutet. Der Balkon (Loggia) bietet einen unverbaubaren Weitblick ins Grüne und über die Stadt. Die Kombination aus charmanten Dachschrägen und der vertikalen Verbindung der Etagen sorgt für einen individuellen Charakter. Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Hinweis zu den Aufnahmen: Um Ihnen eine bessere Vorstellung der fertigen Räumlichkeiten nach Abschluss der Sanierung zu ermöglichen, wurden einige Bilder digital aufbereitet / durch KI-Unterstützung visualisiert.

Immocass GmbH

Rheinpromenade 13

D-40789 Monheim a. Rhein

Amtsgericht Düsseldorf HRB 108392

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und gut angebundener Lage in der Robertstraße, im nördlichen Bereich der Dortmunder Innenstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene urbane Infrastruktur aus, bei der alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Supermärkte, Apotheken und Gastronomieangebote – in direkter Nähe fußläufig erreichbar sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Haltestellen des ÖPNV befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten eine schnelle Verbindung in die Dortmunder City sowie zum Hauptbahnhof. Auch die Autobahnanbindungen (B1, A40, A45) sind in wenigen Fahrminuten erreicht, was die Lage für Pendler attraktiv macht. Trotz der zentralen Lage

bietet die Wohnung durch die Ausrichtung im Dachgeschoss und den Blick von der Loggia eine angenehme Distanz zum städtischen Treiben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

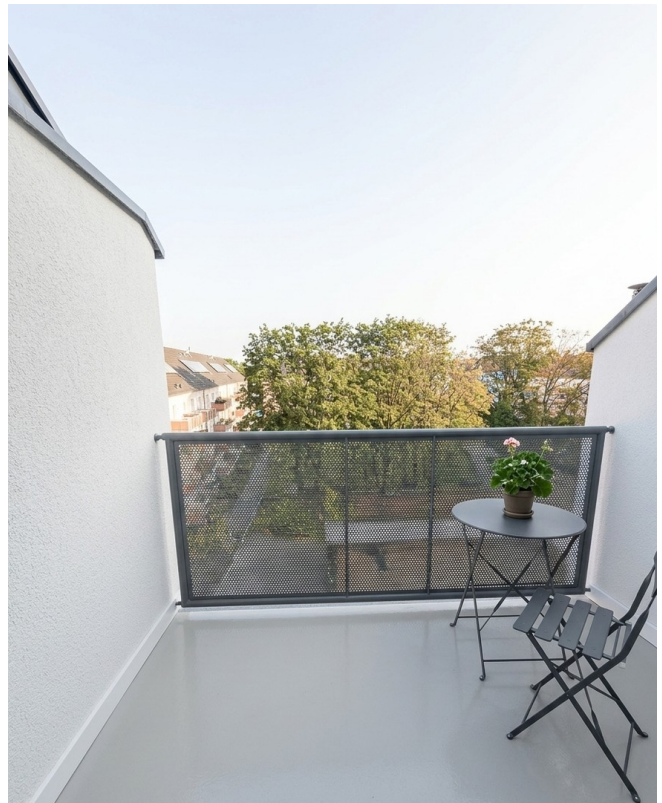
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



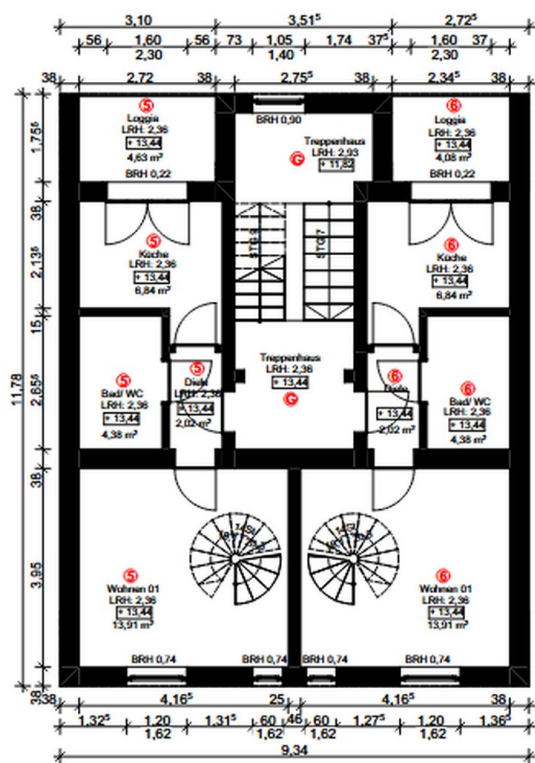
Exposé - Galerie



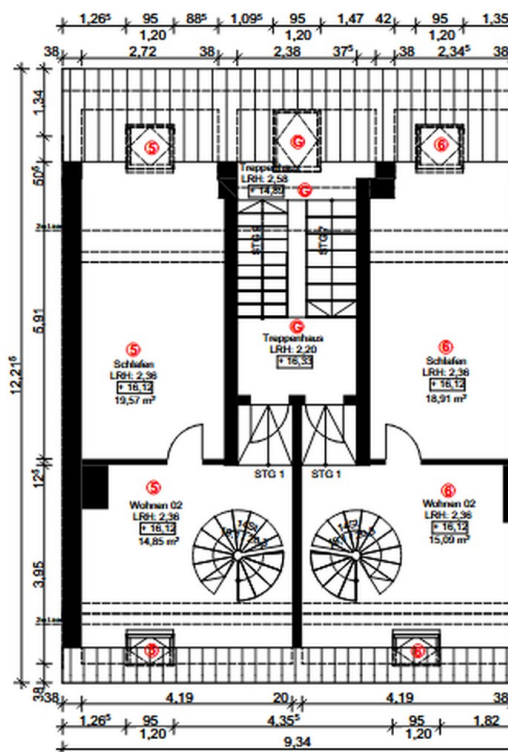
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. Dachgeschoss



Grundriss 2. Dachgeschoss

Grundriss