

Exposé

Wohnung in Dortmund

Komfortwohnung mit Wintergarten und Balkon in ruhiger Stadtrandlage



Objekt-Nr. OM-436667

Wohnung

Vermietung: **1.219 € + NK**

44359 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2010
Etagen	1
Zimmer	3,00
Wohnfläche	106,00 m²
Nutzfläche	126,00 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	180 €
Heizkosten	120 €
Summe Nebenkosten	300 €
Miete Garage/Stellpl.	50 €

Mietsicherheit	3.657 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.06.2026
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Stellplätze	2
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es bietet sich hier die Möglichkeit zur Anmietung einer außergewöhnlichen Komfort-Wohnung in grüner Wohnlage mit Balkon und Wintergarten in einem gepflegten Zwei-Parteien-Haus in 44359 Obernetze.

Ausstattung

Die im ersten Obergeschoss eines 2010 fertiggestellten Niedrigenergiehaus mit 2 Wohneinheiten gelegene Wohnung ist modern und sehr großzügig geschnitten.

Sie ist aufgeteilt in einen fast 40 m² großen Wohn- und Essbereich mit integriertem Wintergarten und Anschluss an den rund 12 m² großen Balkon, eine helle Wohnküche, 1 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer ein geräumiges Duschbad mit zwei Waschtischen und ein Gäste-WC.

Zur gehobenen Ausstattung gehören unter anderem:

- eine Solarunterstützung für die Heizung und Warmwasseraufbereitung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- elektrische Bedienung der Rollläden
- Sicht- und elektrischer Sonnenschutz am Wintergarten
- Kaminauslass im Wohnbereich
- Laminatboden in allen Wohnräumen
- Badausstattung von Villeroy und Boch
- Außentreppe zum Balkon
- großer Kellerraum
- gemeinsamer Waschraum
- 2 Stellplätze direkt vor dem Haus

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bei der Nolte- Küche handelt es sich um eine hochwertige Vollfunktions-Markenküche, die gegen eine Abstandssumme vom Vermieter übernommen werden sollte. Sie passt als Herzstück wunderbar in den Raum und erspart sehr viel Aufbauarbeiten, so dass der Hobbykoch/in sofort loslegen kann. Sie hat eine erhöhte Arbeitsplatte sowie geräumige Schubladen, die viel Stauraum bieten. Die Küche zeichnet sich durch die zentrale, hochliegende Kochinsel aus. Sie bietet von allen Seiten zugängliche Arbeitsfläche, Stauraum und integrierte Sitzmöglichkeiten.

Zur Küche gehören eine eingebaute Kühl-Gefrierkombination der Marke AEG, ein Backofen nebst Induktionskochfeld der Marke AEG sowie eine Spülmaschine der Marke NEFF. Über dem Induktionskochfeld befindet sich eine Dunstabzugshaube aus Edelstahl- Die Küche ist in GRAU/HOLZOPTIK gehalten und damit schlicht, elegant und zugleich maßlos praktisch.

Auf den Fotos abgebildete Möbel (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) sowie persönliche Gegenstände werden vom Vermieter bei Auszug geräumt.

Eine Tierhaltung, auch Kleintiere, ist nicht möglich.

Wir freuen uns auf ein persönliches Kennenlernen und bitten um eine ausführliche Bewerbung.

Lage

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre beinahe ländliche Lage. Durch den unverbaubaren Blick ins Grüne bietet diese Wohnung einen wundervollen Rückzugsort vom turbulenten Alltag. Zu Fuß ist man in wenigen Minuten im Rahmer Wald. Zugleich ist ein sehr guter Anschluss an das überregionale Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Mit der U 47 ist man in 15 Minuten am Dortmunder Hauptbahnhof. Mit dem Auto erreicht man zügig die A 2 bzw. A 45.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie den Mengeder Markt erreicht man mit dem Auto in fünf oder mit dem Fahrrad in 15 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	101,60 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

