

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Dortmund

**Großzügige 1,5-Zimmerwohnung mit zwei Terrassen ,  
Einbauküche, Kleiderschrank, separates WC**



Objekt-Nr. **OM-440062**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **820 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mirko Mustroph

44267 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1912	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	15.05.2026
Wohnfläche	71,20 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	50 €	Badezimmer	1
Heizkosten	70 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante 1,5-Zimmer-Wohnung im Dortmunder Süden – ruhig & im Grünen gelegen!

In begehrter Lage im Dortmunder Süden, Benninghofen-Loh, eingebettet in eine grüne und ruhige Umgebung, befindet sich diese großzügig geschnittene 1,5-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Dreifamilienhaus.

Die Wohnung überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Das weitläufige Grundstück rund um das Haus unterstreicht die ruhige Wohnlage und bietet ein entspanntes Umfeld fernab vom Trubel der Stadt.

Die Wohnung ist ab dem 15.05. oder nach Vereinbarung verfügbar.

Bei Interesse schreiben Sie bitte eine Anfrage über das jeweilige Portal mit Angaben zu ihrer Person.

Anfragen ohne Angaben können leider nicht berücksichtigt werden.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 71,2 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte und wohnliche Raumgestaltung.

Der helle Wohn- und Schlafbereich wird durch einen neuen, großen Kleiderschrank optisch und funktional in einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen separaten Schlafbereich unterteilt. Diese clevere Lösung schafft Struktur und ein angenehmes Raumgefühl.

Von der Küche aus, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist, gelangen Sie direkt auf eine kleine, gemütliche Terrasse. Hier lässt sich die Morgensonne ideal bei einer Tasse Kaffee genießen. Eine weitere Terrasse ist ebenfalls über den Wohn-/Schlafraum erreichbar und bietet einen schönen Blick ins Grüne – perfekt zum Entspannen und Verweilen.

Hochwertige Materialien sorgen für ein angenehmes Wohnambiente:

Im Wohn-/Schlafraum sowie im Flur wurde Echtholz-Eichenparkett verlegt, das für Wärme und Natürlichkeit sorgt. Die Küche ist mit modernen, großformatigen grauen Steinzeugfliesen ausgestattet.

Das Badezimmer bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne und erfüllt damit unterschiedliche Bedürfnisse. Die Toilette befindet sich praktischerweise in einem separaten Raum.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Flur, der als Vorraum zur Wohnung dient und über eine integrierte Abstellkammer verfügt, die zusätzlichen Stauraum bietet.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

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

Hundehaltung ist nicht möglich.

Die Wohnung wird aktuell noch saniert.

Die Vermietung erfolgt von privat, direkt durch den Hauseigentümer.

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

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und grüner Wohnlage im Dortmunder Süden, im beliebten Stadtteil Benninghofen-Loh. Die Straße „Benninghofer Heide“ ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße (Tempo 30) und bietet somit ein entspanntes und familienfreundliches Wohnumfeld.

Die Umgebung zeichnet sich durch viel Natur und Naherholungsmöglichkeiten aus. Zahlreiche Grünflächen wie das Lohbachtal oder angrenzende Waldgebiete laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Freien ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teilweise fußläufig erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen sind im benachbarten Zentrum von Benninghofen vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut:

Eine Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und wird von mehreren Linien (u. a. 432, 433, 434) bedient. Von hier aus gelangen Sie in kurzer Zeit zum Bahnhof Dortmund-Hörde mit Anschluss an die Stadtbahn sowie in die Dortmunder Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Terrasse Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse Küche



Terrasse Küche

# Exposé - Galerie



Blick Wohnraum zur Terrasse



Wohnraum mit Blick Richtung SZ

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur