

Exposé

Wohnung in Dortmund

Klinikviertel: Wohnung mit über 100qm und Balkon in energetisch saniertem Haus



Objekt-Nr. OM-442760

Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
CASS Immobilien GmbH

Hakenstraße 11
44139 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Zimmer	4,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	102,00 m ²	Übernahmedatum	01.07.2026
Energieträger	Gas	Zustand	Neuwertig
Nebenkosten	150 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	3.420 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Stadtwohnung! Diese charmante 95qm Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Hakenstraße 11 bietet Ihnen ein gemütliches und zentrales Zuhause.

Der durchdachte Grundriss sorgt für helle Räume und ein angenehmes Wohnklima. Vom Flur aus erreichen Sie alle Zimmer, was die Wohnung besonders attraktiv und flexibel nutzbar macht. Genießen Sie den Ausblick über die Dächer Dortmunds und die Ruhe in der dritten Etage. Frische Luft gibt es auf dem eigenen Balkon obendrein.

Die Fassade wurde energetisch neu gedämmt mit einem modernen Wärmedämm-Verbundsystem (siehe Fotos)

Gleich in der Nähe (eine Minute Fußweg, Splintstraße 2) kann eine weitere Wohnung im dritten Obergeschoß angemietet werden. Diese hat eine ähnliche Aufteilung bei einer Wohnfläche von 81qm ohne Balkon.

Ein drittes Objekt im Nebenhaus mit einer Fläche von 96qm befindet sich im Rohbau. Ein Bonus für den potentiellen Mieter: er darf mitbestimmen, ob er in eine 3- oder 4-Zimmer-Wohnung einziehen wird, denn dieses wird nach Absprache so aufgeteilt.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine solide und komfortable Ausstattung:

- Bodenbeläge: Hochwertiger Laminat in den Wohnräumen, pflegeleichte Fliesen in Küche und Bad.
- Badezimmer: mit Wanne und Platz für die Waschmaschine
- Heizung: Effiziente Gas-Etagenheizung für geringe Heizkosten
- Fenster: Moderne dreifach-Verglasung für Ruhe und Energieeffizienz.
- Extras: Ein eigener Kellerraum gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

--Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos--

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Interessiert? Dann freuen wir uns sehr auf Ihre aussagefähige Anfrage.

BESICHTIGUNGSTERMINE

Aufgrund der Vielzahl der Anfragen bieten wir Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an, NACHDEM Sie uns einige freiwillige Informationen zuleiten, wie

Name, Vorname

Personenzahl gesamt

Anzahl und Alter der Kinder

Beruf

Einkommen gesamt netto

Ihre Telefon-Nummer

und frühestmöglicher Einzugstermin

Bitte nutzen Sie dazu das Kontaktformular.

Lage

Die Hakenstraße 11 liegt in einer absoluten Bestlage von Dortmund.

Hier leben Sie am Puls der Stadt und genießen alle Vorzüge des urbanen Lebens.

Infrastruktur & Nahversorgung: Alles für den täglichen Bedarf befindet sich in unmittelbarer, fußläufiger Umgebung:

- Einkaufen: Supermärkte, Bäckereien, Wochenmarkt und die Thier-Galerie sind in wenigen Minuten erreichbar.

- Gastronomie & Freizeit: Unzählige Restaurants, Cafés, Bars, Kinos und kulturelle Einrichtungen (z.B. das Dortmunder U) liegen direkt vor der Tür.

- Bildung: Schulen und Kindergärten befinden sich in der nahen Umgebung.

Mobilität & Anbindung: Die Verkehrsanbindung ist unschlagbar:

- ÖPNV: U-Bahn-Stationen und Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt. Der Dortmunder Hauptbahnhof ist ebenfalls schnell erreichbar.

- Autobahn: Die Auffahrten zu den wichtigsten Autobahnen (z.B. A40, A45) sind schnell erreichbar, was die Wohnung auch für Pendler attraktiv macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

