

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Dortmund

### Modernes Wohnen auf 35 qm: Frisch renoviert & möbliert



Objekt-Nr. **OM-444341**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **490 € + NK**

Ansprechpartner:  
Aaron Zellmann

Steinhammerstraße 109  
44379 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1909	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	15.04.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	170 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	1.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum 15.04.2026 steht diese vollständig sanierte Dachgeschosswohnung in der Steinhammer Straße zur Vermietung. Die Wohneinheit wurde aktuell komplett saniert und bietet einen hohen Wohnstandard auf kompakter Fläche. Ein besonderes Highlight ist das hochwertige Echtholzparkett, das in der gesamten Wohnung für eine warme und edle Atmosphäre sorgt. Zudem wurden die Wände frisch gestrichen sowie das Badezimmer komplett saniert etc. Es wurde einmal alles gemacht!

Die Wohnung wird möbliert übergeben und verfügt über eine neue, moderne Einbauküche. Durch die Lage im Dachgeschoss und die ruhige Umgebung der Steinhammer Straße ist ein ungestörtes Wohnen garantiert. Sie können zudem den Garten mitnutzen, dieser bietet eine große Rasenfläche und ist umzäunt.

Kaltmiete: 490 €

Betriebskosten: 170 € (Vorauszahlung)

Gesamtmiete: 660 €

## Ausstattung

Zustand: Erstbezug nach Sanierung (2026)

Badezimmer: Neues, modernes Bad mit hochwertigen Armaturen, Dusche und LED-Stripes

Küche: Neue Einbauküche inklusive Geräten

Möblierung: Komplett neu möbliert (Bett, Schränke, Kühlschrank, Zubehör etc.)

Bodenbelag: Hochwertiges neues Echtholzparkett

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Geschäftsführung: Fabian Jakobs und Lars Kuron geb. Selck

Handelsregister: HRB 126749

Amtsgericht Köln

## Lage

Die Steinhammer Straße in Lütgendortmund bietet dir die seltene Kombination aus absoluter Ruhe und einer erstklassigen Anbindung an das pulsierende Stadtleben. In unmittelbarer Nähe erwartet dich der beliebte Indupark mit seinen unzähligen Shopping-Möglichkeiten, während sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen bequem und schnell erreichbar sind. Auch für Mobilität ohne Auto ist bestens gesorgt: Die S-Bahn-Station liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar, sodass du perfekt an die Dortmunder City und das gesamte Ruhrgebiet angebunden bist. Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls ideal, da die Auffahrten zur A40 und A45 quasi „um die Ecke“ liegen und dir maximale Flexibilität in alle Richtungen garantieren.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

