

# Exposé

## Souterrainwohnung in Dortmund

### Einziehen und Wohlfühlen - 1 Zimmer Apartment mit Küche



Objekt-Nr. **OM-447056**

**Souterrainwohnung**

Vermietung: **530 € + NK**

Am Gulloh 111  
44339 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Mietsicherheit	1.590 €
Zimmer	1,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	60 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	60 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses frisch sanierte 1-Zimmer-Apartment befindet sich im Souterrain eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt mit einem überraschend hellen, freundlichen Wohngefühl. Durch die gut dimensionierten Fensterflächen, den offenen Grundriss und die helle Gestaltung wirkt die Wohnung einladend und deutlich freundlicher, als man es bei einer Souterrainwohnung erwarten würde.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde die Wohnung geschmackvoll modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten, neuwertigen Gesamtzustand. Der großzügige Wohnraum bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und wird durch den separaten Küchenbereich sinnvoll ergänzt. Das modern gestaltete Badezimmer mit bodengleicher Dusche rundet den hochwertigen Gesamteindruck ab.

Auch das Haus selbst vermittelt einen ordentlichen und gepflegten Eindruck. Eine angenehme Hausgemeinschaft sorgt zusätzlich für ein ruhiges und wohnliches Umfeld.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und hochwertig ausgestattet. Zu den wesentlichen Merkmalen zählen:

frisch saniertes 1-Zimmer-Apartment

heller, großzügiger Wohn- und Schlafbereich

moderner neuer Bodenbelag in Holzoptik

frisch gestrichene Wände

komplett kernsaniertes Badezimmer mit moderner bodenebener Dusche

neue Einbauküche incl. Elektrogeräte (Herd und Geschirrspülmaschine)

energetische Fenster und Dämmung kombiniert mit moderner Gas-Brennwert Zentralheizung

ruhiges Wohnen in gepflegtem Mehrfamilienhaus

angenehme Hausgemeinschaft

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Sie haben die Möglichkeit einen Besichtigungstermin für Freitag 24.04. oder Sonntag 26.04. jeweils nachmittags zu vereinbaren.

Bitte senden Sie mir Ihre Anfrage zusammen mit einigen Angaben zu Ihrer Person und Ihren Kontaktdaten.

Nach Ihrer Anfrage rufe ich Sie an, damit wir einen Besichtigungstermin vereinbaren können.

Berkenkopf Immobilien eGbR

Reichshofstraße 30

58239 Schwerte

## Lage

Die Lage in Dortmund-Brechten überzeugt durch ein angenehm grünes und naturnahes Umfeld. Felder, Wiesen und Spazierwege befinden sich in der näheren Umgebung und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Süggelbach sowie zum Naturschutzgebiet „Auf dem Brink“, das mit seinen Feuchtbiotopen, Gehölz- und Wiesenflächen zu den reizvollen Naturbereichen im Dortmunder Norden zählt. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn- und Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- und Schlafzimmer



Eingangsbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Außenansicht