

# Exposé

## Wohnung in Dortmund

### Exklusive 3,5 Zimmer Wohnung, Phoenixsee 1. Reihe, frontale Seesicht



Objekt-Nr. OM-450352

### Wohnung

Vermietung: **1.649 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bernd Dr. Linnenbaum

44263 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2018	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	97,20 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	352 €	Tiefgaragenplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	98 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive 3,5-Zimmer-Wohnung in Bestlage am Phoenixsee mit Seeblick

Diese ansprechende, neuwertige Wohnung in 1. Reihe am Phoenixsee überzeugt durch ihre herausragende Lage sowie einen fantastischen, direkten Blick auf den See. Die Immobilie besticht durch eine gehobene, stilvolle Innenausstattung und bietet ein modernes Wohnambiente auf hohem Niveau.

Die Wohnung verfügt über 3,5 attraktive Zimmer sowie zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien mit gehobenen Ansprüchen. Das Gebäude wurde im energieeffizienten KfW-55-Standard errichtet und wird über eine moderne Luft-Wärmepumpe beheizt – für nachhaltiges und kosteneffizientes Wohnen.

Zur Wohnung gehören verpflichtend zwei Tiefgaragenstellplätze (je 125 € monatlich). Jeder Stellplatz ist mit einer eigenen Steckdose ausgestattet, die direkt über den Wohnungszähler abgerechnet wird. Die Anmietung von zwei Stellplätzen ist gemäß behördlicher Vorgabe für jede Wohnung vorgesehen.

Die Einbauküche kann gegebenenfalls vom aktuellen Mieter übernommen werden; dies ist individuell abzustimmen.

Mietübersicht:

- Kaltmiete Wohnung: 1.649 €

- Nebenkostenvorauszahlung

(inkl. Heizung für 1–2 Personen): 352 €

- 2 Tiefgaragenstellplätze je 98,50: 197 €

Gesamtmiete: 2.198 €

## Ausstattung

Das Wohnzimmer beeindruckt mit drei bodentiefen Doppeltürelementen, die für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen und den unverbaubaren Seeblick nahezu in den Wohnraum integrieren. Auch von Küche, Bad und Schlafzimmer aus genießen Sie diesen herrlichen Ausblick.

Die separate Küche bietet über ein Glastürelement direkten Zugang zum Balkon. Entlang des Phoenixsees sind keine Verbrennerfahrzeuge zugelassen, was die ruhige Wohnqualität zusätzlich unterstreicht.

Der großzügige, nicht einsehbare Balkon ermöglicht dank Hanglage einen einzigartigen Blick auf den See und lädt zum Entspannen ein.

Die Ausstattung überzeugt durch Fußbodenheizung, massives Eichenparkett in den Wohnräumen sowie großformatige anthrazitfarbene Fliesen in Bädern, Abstellraum und Balkon. Ein Aufzug verbindet alle Etagen inklusive Tiefgarage und Keller.

Das Hauptbad verfügt über Dusche, Badewanne, separates WC sowie Doppelwaschbecken, das Gäste-Bad ist ebenfalls mit Dusche und WC ausgestattet.

3-fach-verglaste Fenster mit einbruchhemmenden Beschlägen, barrierearme Gestaltung sowie der direkte Zugang zur Tiefgarage im Haus bieten zusätzlichen Komfort.

Die ruhige Hausgemeinschaft sowie der hervorragende Energiekennwert von 16,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) (Klasse A+) runden dieses attraktive Angebot ab.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Nebenkosten- und Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 352 € basiert auf einem 1- bis 2-Personenhaushalt. Für jede weitere Person werden die Vorauszahlung einvernehmlich angepasst.

Es handelt sich um eine Privatvermietung, sodass keine Maklerprovision anfällt.

Da ich als Eigentümer für Besichtigungen von außerhalb nach Dortmund anreise, finden Besichtigungstermine überwiegend samstags bzw. sonntags statt. Die genauen Uhrzeiten werden individuell abgestimmt.

## Lage

Erstklassige Seelage in 1. Reihe am Phoenixsee – Wohnen auf höchstem Niveau!

Erleben Sie eine der begehrtesten Wohnlagen am Phoenixsee: Diese exklusive Wohnung in erster Reihe bietet einen unverbaubaren, frontalen Panoramablick auf den See, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Dank der vollständigen Ausrichtung abseits der Straße genießen Sie hier eine außergewöhnliche Ruhe und Privatsphäre – eine seltene Kombination aus urbaner Nähe und entspannter Rückzugsoase.

Lassen Sie sich von den großzügigen Grundrissen und der stilvollen, hochwertigen Ausstattung überzeugen. Die eindrucksvollen Bilder vermitteln bereits einen ersten Eindruck dieses besonderen Wohngefühls – vor Ort entfaltet die Wohnung jedoch erst ihre volle Wirkung.

Auch die Lagequalität lässt keine Wünsche offen: Ausgewählte Restaurants, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Besonders hervorzuheben ist der Kindergarten in direkter Nähe, nur wenige Schritte vom Haus entfernt.

Diese Immobilie vereint Exklusivität, Komfort und Lagequalität auf höchstem Niveau – ideal für Mieter, die das Besondere suchen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



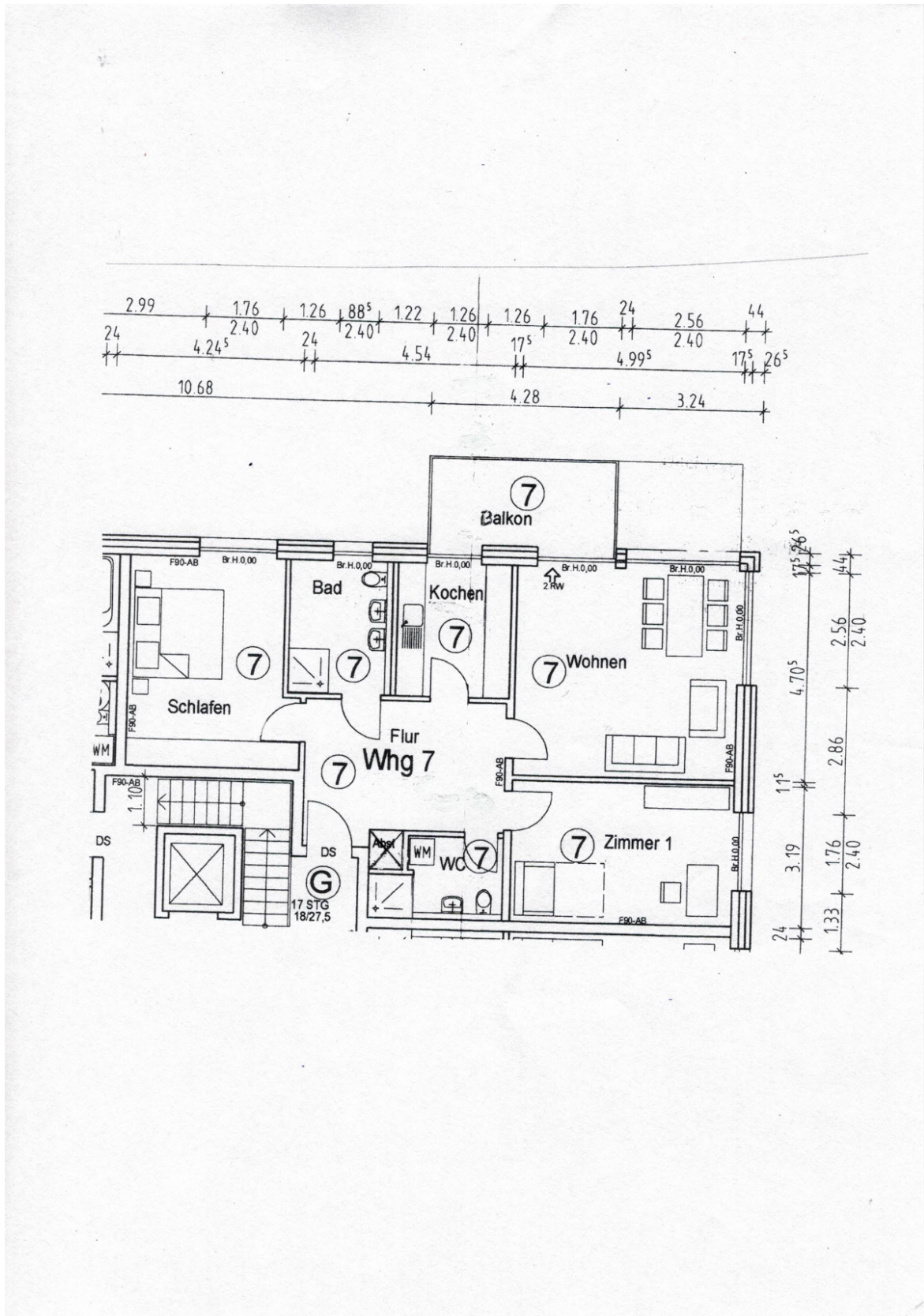
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss  
Wohnung 07 = 97,2m²