

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Dortmund

### Über den Dächern von Dortmund Körne mit Blick auf den Florian



Objekt-Nr. **OM-450890**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **140.000 €**

Ansprechpartner:  
Andres Martinez

Driburgerstr. 6  
44143 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	310 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ca. 60 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung liegt in der dritten Etage eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974 – mitten in der beliebten Dortmunder Wohnlage Körne. Ihr größtes Pfund: der nach Süden ausgerichtete Balkon mit einer Aussicht, die man so in dieser Lage nicht erwartet. Morgens die Sonne zum Kaffee, abends der weiche Schein über den Dächern – hier oben fühlt sich Alltag an wie Urlaub.

Die Raumaufteilung ist klug gedacht: Ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, ein ruhig gelegenes Schlafzimmer mit eigener Balkontür, eine separate Küche, ein Tageslichtbad sowie ein Flur, der die Räume miteinander verbindet, ohne Fläche zu verschenken. Die charakteristischen Dachschrägen lassen die Wohnung einladend wirken – und das warme Echtholz an Decke und Wänden einiger Räume verleiht ihr eine Gemütlichkeit, die man in Neubauten selten findet.

Durch die Dachgeschosslage genießen Sie eine Ruhe, wie sie in dieser Zentralität ungewöhnlich ist: keine Nachbarn über Ihnen, unverbauter Blick nach Süden, und doch sind Sie in wenigen Minuten mittendrin im Leben. Zum Sondereigentum gehört darüber hinaus ein eigener Kellerraum (N<sup>o</sup> 12) – ideal für Fahrräder, saisonales Sportgerät oder ein kleines Hobby-Archiv.

Aufteilung Hausgeld:

310€ insgesamt, davon 217,30€ umlagefähig (inkl. Heizkosten)

Im Hausgeld enthalten:

32,91€ Erhaltungsrücklage

128,99€ Heizkosten

55,12€ nicht umlagefähige Kosten

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse

## Sonstiges

Lust auf einen Besichtigungstermin?

Manche Wohnungen muss man einfach erlebt haben. Der Blick vom Balkon, das warme Licht, die Ruhe unterm Dach – das lässt sich nur bedingt in Worte fassen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

## Lage

Körne ist einer jener Dortmunder Stadtteile, die eine ganz eigene Identität haben: Urban genug, um alles in wenigen Minuten erreichbar zu machen – und ruhig genug, um nach einem langen Tag wirklich durchzuatmen. Die Straßen sind gesäumt von Gründerzeitbauten und gepflegten Mehrfamilienhäusern, der Körner Hellweg ist die lebendige Schlagader mit Bäckereien, Apotheken, Cafés und kleinen Geschäften.

Einkaufen & Alltag

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Für Schulen und Kindergärten ist ebenfalls gesorgt – Familien finden hier verlässliche Strukturen für den Alltag.

Mobilität & Verkehr

- U43: in wenigen Gehminuten erreichbar, direkte Anbindung an Hauptbahnhof und Innenstadt
- Mehrere Buslinien in fußläufiger Entfernung
- Mit dem Auto schnelle Erreichbarkeit über B1 und B236
- Autobahnen A1, A40 und A44 – ideal für Pendler in Richtung Unna, Bochum, Essen und Hagen

#### Freizeit & Natur

Das Wäldchen am Körner Hellweg lädt zu Spaziergängen ein. Der Von-der-Tann-Weg-Park liegt direkt um die Ecke. Für größere Ausflüge sind der Westfalenpark und der Phoenix-See jeweils in wenigen Autominuten erreichbar – ein Naherholungsgebiet, das seinesgleichen sucht.

#### Atmosphäre

Körne vereint das, was viele Stadtteile versprechen, aber nur wenige einlösen: echte Stadt mit kurzen Wegen, dazu Ruhe, Grün und Nachbarschaft. Die Driburger Straße selbst ist eine ruhige Seitenstraße, abseits der Hauptverkehrsachsen – ein angenehmer Wohnhintergrund, an den man sich schnell gewöhnt.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



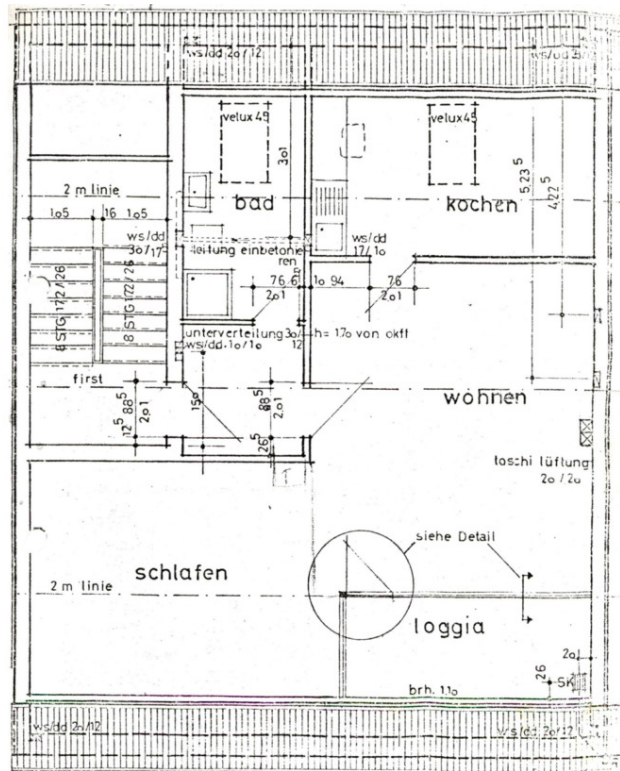
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächenberechnung Driburgerstr. 6 44143 Dortmund

### ETW 12



Wohnflächenberechnung ETW 12	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	5,1	4,59	1	23,41
	-0,25	0,56	1	-0,14
	1,75	2,23	0,5	1,95
	1	2,23	1	2,23
Küche	2,21	0,9	1	1,99
	2,21	1,72	0,5	1,90
Balkon	3,94	2,24	0,5	4,41
Flur	3,05	1,98	1	6,04
Bad	1,98	1,02	1	2,02
	1,98	1,67	0,5	1,65
Schlafzimmer	4,48	1,94	1	8,69
	5,17	1,8	0,5	4,65

<b>Gesamtfläche</b>	<b>58,81</b>
---------------------	--------------