

# Exposé

## Wohnung in Dortmund

**Eigennutz oder Anlage: Leerstehend, ruhig & provisionsfrei mit 2 Balkonen**



Objekt-Nr. OM-455774

### Wohnung

Verkauf: **150.000 €**

Ansprechpartner:  
ImmoCass GmbH

Robertstraße 58  
44145 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1912	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	68,33 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive Eigentumswohnung in einer ruhigen und begehrten Lage. Die Wohneinheit besticht durch eine moderne Ausstattung und befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1912, das den charakteristischen Charme der Jahrhundertwende mit zeitgemäßem Komfort verbindet.

Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die zwei Balkone, die viel Platz im Freien bieten und zum Entspannen einladen. Das Gebäude selbst befindet sich in einem guten energetischen Zustand. Ein entscheidender Vorteil für den neuen Eigentümer: Die Gaszentralheizung wurde in diesem Monat komplett erneuert, sodass Sie hier technisch auf dem neuesten Stand sind.

Die Wohnung steht aktuell leer und ist somit perfekt für Eigennutzer geeignet, die kurzfristig einziehen möchten, oder für Kapitalanleger, die von einer sofortigen Neuvermietung zu attraktiven Konditionen profitieren wollen.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer – Sie sparen sich somit die zusätzliche Maklergebühr.

Weitere attraktive Angebote im selben Objekt:

Falls Sie auf der Suche nach mehreren Einheiten oder einer reinen Kapitalanlage sind, stehen im selben Haus aktuell zwei weitere interessante Optionen zur Verfügung:

Zwillingswohnung verfügbar: Die oben beschriebene Wohnung mit identischem Grundriss und 2 Balkonen steht insgesamt zweimal zum Verkauf – einmal im 1. Obergeschoss und einmal im 3. Obergeschoss.

Vermietete Kapitalanlage im EG: Zusätzlich bieten wir im Erdgeschoss eine bereits vermietete Wohnung zum Kauf an.

Kaufpreis: 95.000 €

Größe: 45,05m<sup>2</sup>

Mieteinnahmen: 420 € Kaltmiete pro Monat

Status: Sicher vermietet, ideal als unkomplizierte Anlage zur Altersvorsorge

## Ausstattung

Diese helle Wohnung überzeugt durch eine großzügige und angenehme Raumaufteilung, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Dank der optimalen Lage und zahlreicher Fensterflächen ist die gesamte Einheit den ganzen Tag über lichtdurchflutet und schafft eine einladende Wohlfühlatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die große Küche, die nicht nur Platz für kulinarische Entfaltung bietet, von hier sowie von den weiteren Zimmern aus haben Sie Zugang zu den insgesamt zwei Balkonen, die zum Entspannen im Freien einladen (die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissen).

Das Gebäude selbst befindet sich in einem guten energetischen Zustand. Ein entscheidender Vorteil für den neuen Eigentümer: Die Gaszentralheizung wurde in diesem Monat komplett erneuert, sodass Sie hier technisch auf dem modernsten Stand sind.

Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Die Einheit steht aktuell leer und ist somit ideal zur sofortigen Neuvermietung oder zum Selbstbezug geeignet.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

## Sonstiges

Hinweis zu den Aufnahmen: Um Ihnen eine bessere Vorstellung der fertigen Räumlichkeiten nach Abschluss der Sanierung zu ermöglichen, wurden einige Bilder digital aufbereitet / durch KI-Unterstützung visualisiert.

Immocass GmbH

Rheinpromenade 13

D-40789 Monheim a. Rhein

Amtsgericht Düsseldorf HRB 108392

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und gut angebundener Lage in der Robertstraße, im nördlichen Bereich der Dortmunder Innenstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene urbane Infrastruktur aus, bei der alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Supermärkte, Apotheken und Gastronomieangebote – in direkter Nähe fußläufig erreichbar sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Haltestellen des ÖPNV befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten eine schnelle Verbindung in die Dortmunder City sowie zum Hauptbahnhof. Auch die Autobahnanbindungen (B1, A40, A45) sind in wenigen Fahrminuten erreicht, was die Lage für Pendler attraktiv macht. Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung durch die Ausrichtung im Dachgeschoss und den Blick von der Loggia eine angenehme Distanz zum städtischen Treiben.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



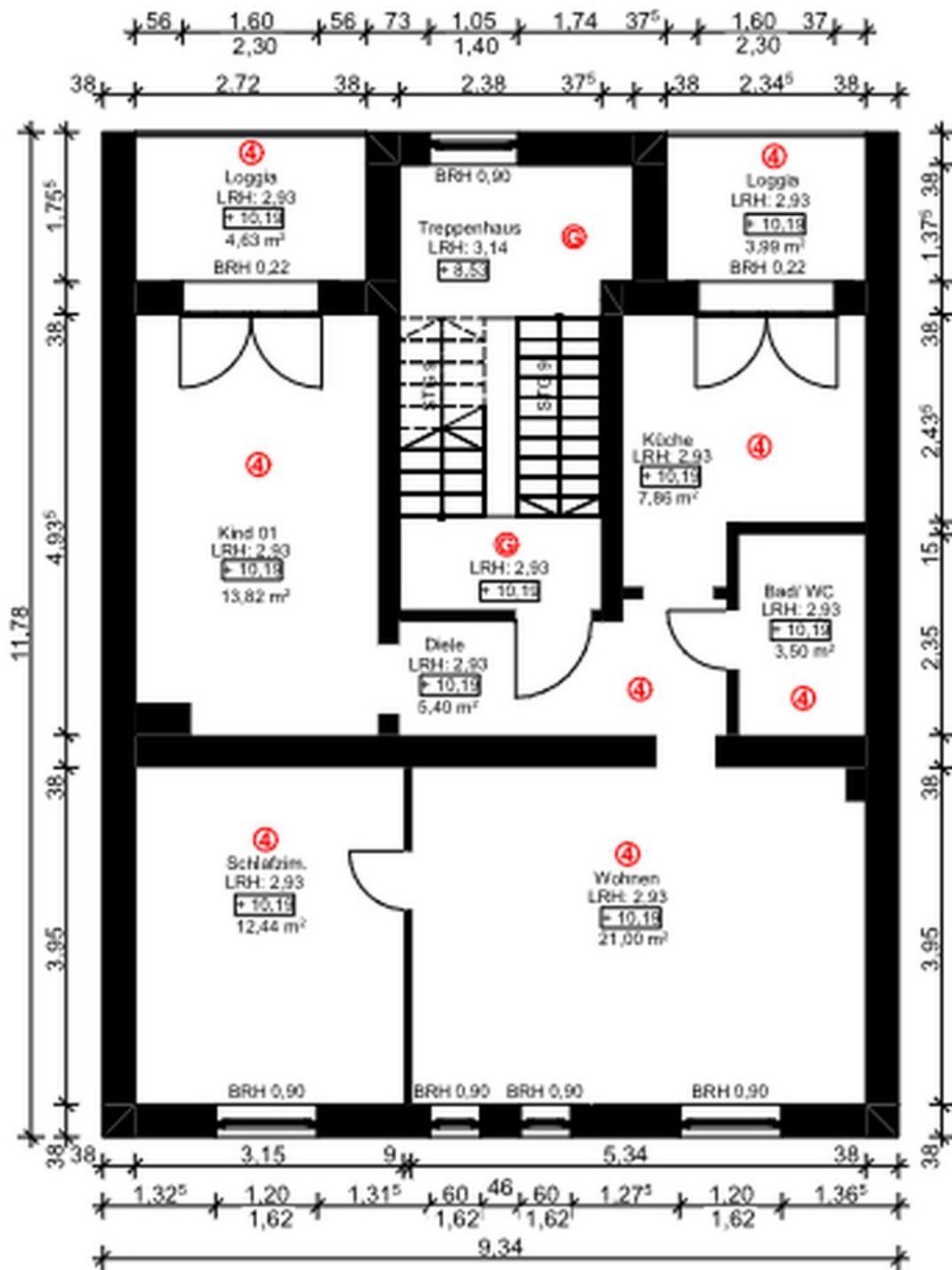
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



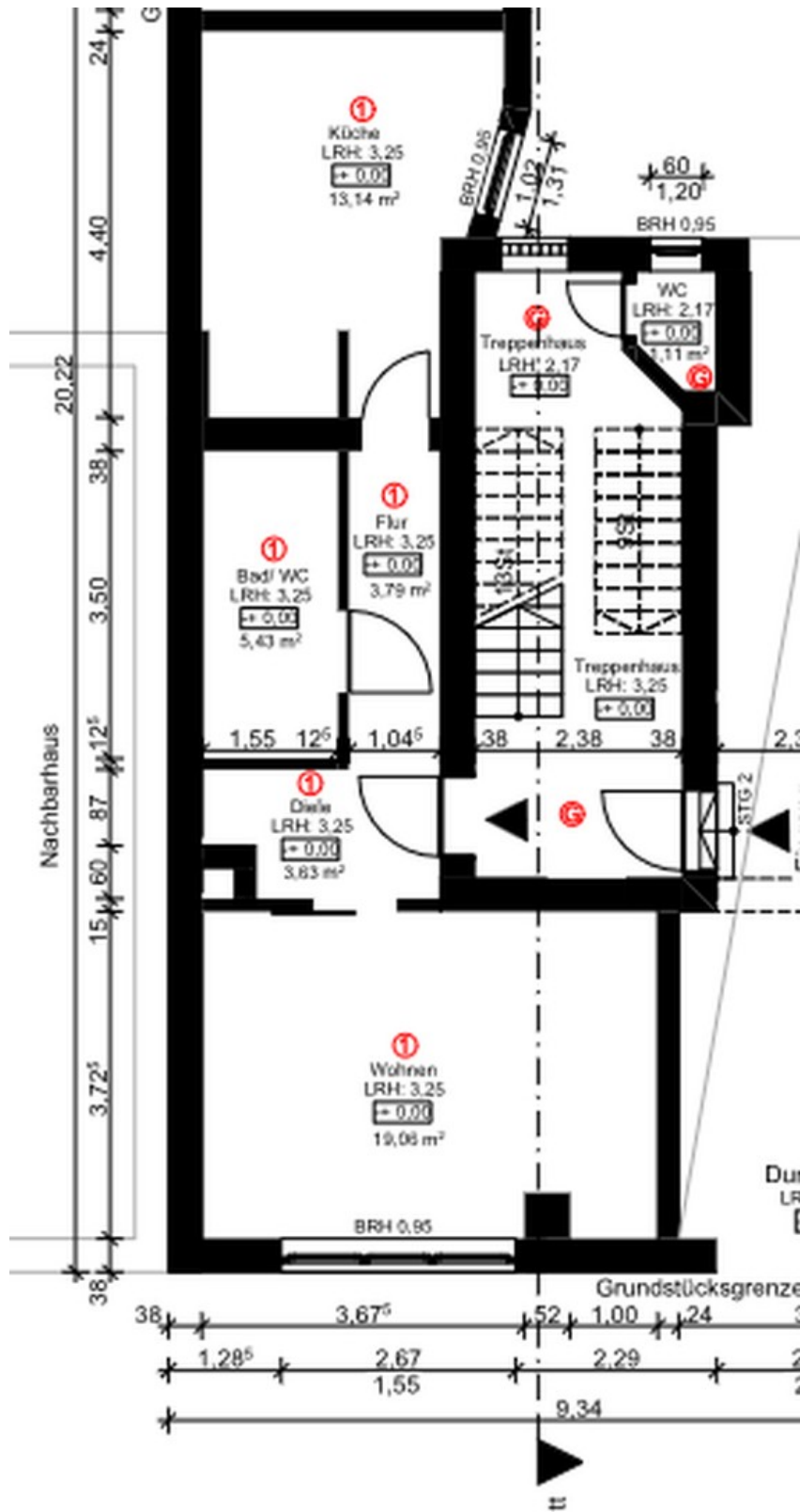
# Exposé - Grundrisse



Grundriss 3. Obergeschoss

1. OG / 3. OG

# Exposé - Grundrisse



EG Wohnung