

Exposé

Erdgeschosswohnung in Dortmund

**Stilvoller Altbau, kernsaniert, mit Garten – Beste Lage im
Kaiserviertel**



Objekt-Nr. **OM-458737**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **269.000 €**

Korneliusstraße 3
44135 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,85 m ²	Badezimmer	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Etage	Erdgeschoss
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung im charaktervollen Klinkergebäude vereint den unverwechselbaren Charme der Gründerzeit mit modernstem Wohnkomfort. Eingebettet in die begehrte Lage des Dortmunder Kaiserviertels erwartet Sie hier ein Zuhause, das in dieser Kombination nur selten zu finden ist.

Das historische Klinkergebäude besticht durch seine zeitlose Ausstrahlung und solide Bausubstanz – ein echtes Stück Dortmunder Stadtgeschichte. Die Wohnung selbst wird Ihnen vollständig kernsaniert übergeben, sodass Sie vom ersten Tag an sorgenfrei einziehen können. Sämtliche Gewerke wurden dabei von Grund auf erneuert.

Das Herzstück der Wohnung bildet das hochwertig ausgestattete Badezimmer, das mit großformatigen, modernen Fliesen und erstklassigen Sanitärobjekten höchste Ansprüche erfüllt.

Besonderes Highlight für Erdgeschosswohnungen dieser Art: Über die Küche gelangen Sie direkt auf Ihren eigenen Balkon – ideal für den morgendlichen Kaffee oder ein entspanntes Abendessen im Freien. Dazu verfügen Sie über einen großzügigen Garten, der im dicht bebauten Stadtgebiet eine echte Rarität darstellt und Ihnen ein Stück grüne Privatsphäre mitten in der Stadt schenkt.

Das Kaiserviertel zählt zu den beliebtesten und gefragtesten Wohnlagen Dortmunds – mit einer hervorragenden Infrastruktur, charmannten Cafés, Restaurants und Boutiquen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Zusätzlich findet der Kauf direkt über den Eigentümer statt, sodass eine Maklercourtage entfällt.

Ausstattung

Die Wohnung wird vollständig kernsaniert übergeben und überzeugt durch eine durchweg hochwertige Ausstattung, bei der auf jedes Detail geachtet wurde.

Das Badezimmer als eines der Highlights: Großformatige, moderne Fliesen, erstklassige Sanitärobjekte und eine edle Gesamtgestaltung setzen hier Maßstäbe.

Alle Leitungen, Installationen und technischen Anlagen wurden im Zuge der Kernsaniierung vollständig erneuert. Die Wohnung entspricht damit fast dem Standard eines Neubaus – bei gleichzeitigem Erhalt des charaktervollen Altbauflairs mit seinen typischen Merkmalen wie großzügigen Raumhöhen.

Der direkte Zugang zum Balkon über die Küche sowie der großzügige Garten runden das Ausstattungspaket ab und schaffen einen echten Mehrwert, der im innerstädtischen Altbaubereich nur selten zu finden ist.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

Verkauf direkt vom Eigentümer: Der Erwerb erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Es fällt keine zusätzliche Maklercourtage an.

Visualisierungen: Bei den im Exposé verwendeten Bildern handelt es sich um KI-gestützte Visualisierungen. Diese dienen dazu, ein Gefühl für die Raumwirkung und eine mögliche moderne Möblierung nach der Sanierung zu vermitteln. Die tatsächliche Ausführung kann im Rahmen der Abstimmung und denkmalrechtlicher Vorgaben variieren.

Lage

Die Korneliusstraße liegt mitten im Dortmunder Kaiserviertel – einer der beliebtesten innenstadtnahen Wohnlagen Dortmunds und des gesamten Ruhrgebiets. Das Viertel besticht durch seine einzigartige Atmosphäre aus Geschichte und urbanem Leben.

Geprägt von einer dichten Gründerzeitarchitektur mit einem hohen Bestand an Jugendstilbauten und Stadtvillen, bietet das Kaiserviertel ein Wohnumfeld, das seinesgleichen sucht. Die kleinen Geschäfte, gemütlichen Cafés und Restaurants machen das Viertel zu einem äußerst beliebten Szenestadtteil mit hoher Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Über die Stadtbahnhaltestellen Ostentor, Lippestraße und Funkenburg ist das Viertel bestens an das Dortmunder Stadtbahnnetz angebunden, ergänzt durch mehrere Bushaltestellen. Darüber hinaus bietet Dortmund mit eigenem internationalem Flughafen, einem weitverzweigten S- und U-Bahnnetz sowie einem gut ausgebauten Autobahn- und DB-Netz eine exzellente überregionale Anbindung.

Die steigende Nachfrage, eine wachsende Zahl von Galerien, Restaurants und Cafés sowie ein lebendiger Mix aus Alt und Neu machen das Kaiserviertel zu einer der zukunftssichersten Lagen Dortmunds – für Eigennutzer wie für Kapitalanleger gleichermaßen attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Küche mit Zugang zum Garten



Flur



Hauseingang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad