

Exposé

Wohnung in Dortmund

Moderne Wohnung mit Balkon und Panoramablick im Dortmunder Süden



Objekt-Nr. OM-459241

Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
Amir Rosehi

44229 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	100,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	110,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete und modern gestaltete 94 m² Wohnung überzeugt durch ihre offene Raumaufteilung, stilvolle Ausstattung und einen außergewöhnlichen Ausblick über den Dortmunder Süden.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger, offener Eingangsbereich. Von hier aus gelangen Sie rechter Hand in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der eine moderne und einladende Wohnatmosphäre schafft. Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer sorgen für besonders viel Tageslicht und ermöglichen den direkten Zugang zum großzügigen Balkon. Von hier aus genießen Sie einen beeindruckenden Panoramablick über den Dortmunder Süden. Die vorhandene Einbauküche ist im Angebot enthalten und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Linker Hand befindet sich der separate Schlaf- und Badezimmerbereich. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und bietet somit flexible Nutzungsmöglichkeiten.

In der gesamten Wohnung wurden hochwertige Fliesen verlegt. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehmen Wohnkomfort und ein modernes Wohngefühl.

Besonders hervorzuheben sind die zwei stilvoll ausgestatteten Badezimmer. Eines der Bäder verfügt über eine moderne bodentiefe Dusche sowie ein Bidet und bietet damit zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung verfügt zudem über neue Fenster sowie teilweise elektrische Rollläden.

Das Dach des Hauses wurde bereits erneuert, wodurch zusätzliche Investitionen in diesem Bereich entfallen.

Ein echtes Highlight ist der Balkon mit einmaligem Blick über den Dortmunder Süden. Eine vorhandene Markise sorgt auch an sonnigen Tagen für angenehmen Komfort und lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Der Hauptenergieträger ist Strom. In Verbindung mit der modernen Ausstattung und der Fußbodenheizung können sich gegenüber älteren Öl- oder Gasheizsystemen potenziell geringere Heizkosten ergeben.

Ein Waschkeller, eine gemeinschaftliche Waschküche, ein Fahrradraum sowie ein eigener Kellerraum und ein Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Das Haus wird überwiegend von Eigentümern bewohnt, was für eine gepflegte und angenehme Hausgemeinschaft spricht.

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger, die Wert auf Qualität, Komfort und eine attraktive Lage legen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Um die Besichtigungen für alle Beteiligten möglichst zielgerichtet und effizient zu gestalten, bitten wir vor Terminvereinbarung um einen geeigneten Finanzierungsnachweis, einen ausreichenden Einkommensnachweis oder einen entsprechenden Kapitalnachweis.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, es fallen keine Maklerkosten für den Käufer an.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Dennoch übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der enthaltenen Informationen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Dortmunder Bittermark – einem der gefragtesten und attraktivsten Wohngebiete im Dortmunder Süden.

Die Lage zeichnet sich besonders durch ihre ruhige, grüne und zugleich hervorragend angebundene Umgebung aus. Die Wohnung liegt ruhig am Ende einer Sackgasse und bietet dadurch ein besonders angenehmes und entspanntes Wohnumfeld. Die Bittermark steht für hohe Lebensqualität, gepflegte Wohnstraßen und eine naturnahe Wohnatmosphäre mit zahlreichen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten.

Direkt angrenzend befinden sich die ebenso beliebten und exklusiven Stadtteile Kirchhörde und Lücklemberg, die den Dortmunder Süden seit Jahren zu einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt machen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Dortmunder Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile sind schnell erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hochwertigem Wohnumfeld macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



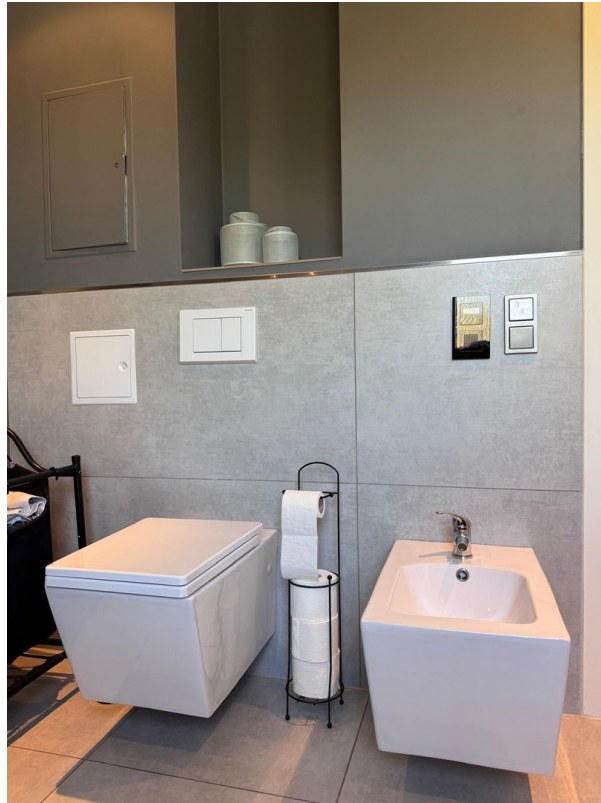
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

