

Exposé

Erdgeschosswohnung in Dortmund

Erdgeschoss mit eigenem Garten, modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Wohlgefühlcharakter



Objekt-Nr. OM-465264

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:
Dennis Balzer

Edingkweg 18
44319 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Zimmer	3,00	Mietsicherheit	1.800 €
Wohnfläche	67,00 m ²	Übernahme	sofort
Energieträger	Gas	Zustand	Neuwertig
Nebenkosten	235 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	65 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser lichtdurchfluteten 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten – einem echten Wohlfühl-Zuhause in ruhiger Lage von Dortmund-Wickede. Die rund 67 m² große Wohnung wurde vom Eigentümer selbst bewohnt und in den letzten Jahren umfassend und mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Das merkt man in jedem Raum.

Herzstück ist das großzügige, offene Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon und Blick ins Grüne. Die voll ausgestattete Einbauküche mit Backofen, Mikrowelle und Ceranfeld bleibt selbstverständlich in der Wohnung. Das moderne, großformatig geflieste Tageslichtbad überzeugt mit ebenerdiger Dusche und hochwertiger Ausstattung. Im Schlafzimmer sorgt ein begehrter Kleiderschrank für reichlich Stauraum, zwei zusätzliche Abstellkammern bieten Platz für Vorräte und Hauswirtschaft.

Das absolute Highlight ist der eigene, eingezäunte Garten mit Terrasse und Gartenhaus – der perfekte Rückzugsort zum Entspannen, Grillen oder Gärtnern. Ein zusätzlich als Büro nutzbarer Kellerraum rundet das Angebot ab.

Diese bezugsfertige Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Wohnqualität, eine durchdachte Raumaufteilung und ein grünes, ruhiges Umfeld legen. Ein Zuhause zum Wohlfühlen – ab sofort verfügbar.

Ausstattung

Die Wohnung ist durchgehend hochwertig und hochwertig ausgestattet: hochwertiges Laminat und großformatige Fliesen sorgen für ein modernes Gesamtbild, abgehängte Decken mit LED-Einbaustrahlern in allen Zimmern schaffen eine angenehme, wohnliche Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche (Backofen, Mikrowelle, Ceranfeld) sowie das modern geflieste Bad mit ebenerdiger Dusche werden mit übergeben. Ergänzt wird das Ganze durch praktische Extras wie den begehrten Kleiderschrank, zwei Abstellkammern, einen nutzbaren Kellerraum sowie das Gartenhaus / den Geräteschuppen.

Wichtiger Hinweis: Gas und Strom sind vom Mieter separat abzuschließen (Richtwerte: Gas ca. 65 €, Strom ca. 50 € / Monat). Originalfotos sind auf Anfrage erhältlich, eine Besichtigung ist jederzeit nach Vereinbarung möglich.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Mikro-Lage

Die Wohnung liegt im ruhigen, von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern geprägten Wohnviertel rund um den Edingweg in Dortmund-Wickede. Eine verkehrsberuhigte, familienfreundliche Wohnstraße mit viel Grün und kurzen Wegen: Bäcker, Supermarkt und Apotheke sind in rund zwei Gehminuten erreichbar. Kindergarten und Grundschule liegen fußläufig, der nahe Park und die Emscher-Auen laden zu Spaziergängen ein. Die S-Bahn-Station Dortmund-Wickede befindet sich praktisch vor der Tür – ideal für Pendler, die ohne Auto mobil bleiben möchten. Parken ist unkompliziert direkt an der Seitenstraße möglich.

Makro-Lage

Dortmund-Wickede liegt im grünen Osten Dortmunds und verbindet ruhiges Wohnen mit hervorragender Anbindung. Über die S-Bahn (Linie S4) erreicht man die Dortmunder City sowie Unna direkt; der benachbarte Stadtteil Aplerbeck mit seinem belebten Marktplatz, Einzelhandel, Gastronomie und der Stadtbahn U47 ist nur wenige Minuten entfernt. Die Bundesstraße B1/A40 ist in rund vier Kilometern erreichbar, der Flughafen Dortmund liegt quasi um die Ecke. Damit ist man sowohl regional als auch überregional bestens vernetzt – und genießt trotzdem das ruhige, naturnahe Umfeld am Stadtrand.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Außenansicht Balkon



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Dusche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie

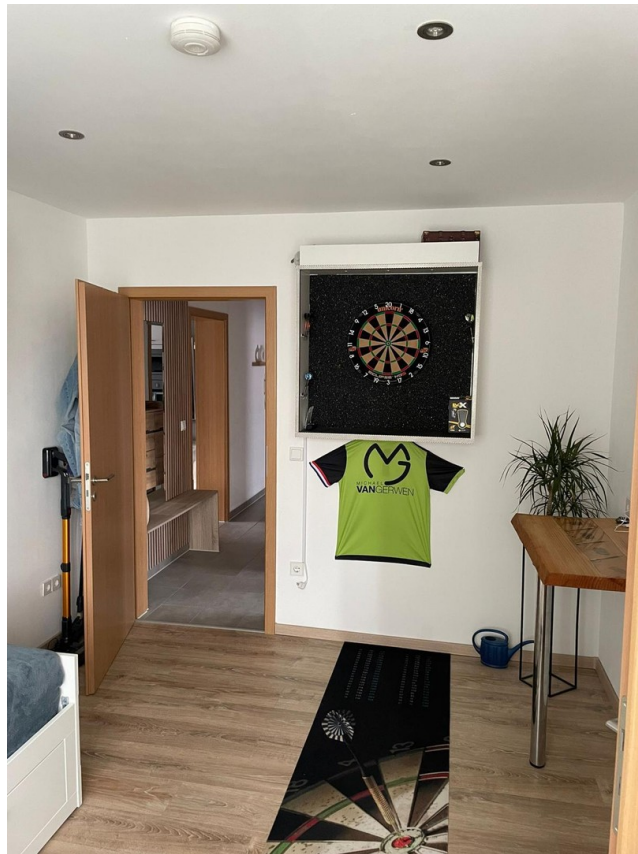


Kinderzimmer Büro



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Büro



Garten