

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Dortmund

**Tolle 1,5 Zimmer Wohnung mit sonniger Loggia, guter Raumaufteilung und eigenem Stellplatz**



Objekt-Nr. **OM-465594**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **510 € + NK**

44339 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1980	Mietsicherheit	1.440 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	51,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	85 €	Stellplätze	1
Heizkosten	85 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	170 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vermietet wird eine tolle und helle 1,5 Zimmer Dachgeschosswohnung in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus in der Kappenbergerstr. im Ortsteil Dortmund Eving. Besonders die gelungene Raumaufteilung der Haupträumlichkeit inkl. Einbauschränk, der separate Flur, das große Bad inkl. Dusche und Badewanne sowie die große und sonnig ausgerichtete Loggia machen diese Wohnung besonders wohnwert und gemütlich. Zur Wohnung gehört ein eigener Stellplatz direkt am Haus sowie ein gemeinschaftliches Nutzungsrecht für den großen Garten hinter dem Haus. Zur Wohnung gehört ebenfalls ein eigener, geräumiger, trockener und verschließbarer Kellerraum. Die Abbildungen zeigen die Wohnung sowohl ohne Einrichtung (vor der derzeitigen Vermietung) als auch aktuell inkl. der Möblierung und Einrichtung der derzeitigen Mieter. Diese Einrichtung kann individuell nach Rücksprache mit den Mietern übernommen werden, so dass ein komfortabler Einzug mit direkt passender Einrichtung möglich wäre. Der Einzug ist ab dem 01.10.2026 möglich allerdings kann dies ggf. nach Rücksprache mit den derzeitigen Mietern auch früher erfolgen. Bei Interesse an der Wohnung bitte ich um eine aussagekräftige Information Ihrerseits inkl. vollständigem Namen, Angaben zum Einkommen sowie dem gewünschten Einzugsdatum. Besichtigungen können daraufhin individuell und zeitnah abgestimmt werden.

Wichtige Zusatzinfo: Bitte beachten Sie das die Antworten auf Ihre Wohnungsanfrage über die von Ihnen angegebene Email erfolgen und schauen Sie daher bitte ebenfalls in Ihrem Spam Ordner nach falls die Antwortmail nicht in Ihrem Hauptpostfach angezeigt wird

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Kappenberger Straße im Dortmunder Stadtteil Eving, einer gewachsenen Wohnlage mit überwiegend gepflegter Mehrfamilienhausbebauung. Die Straße selbst ist als ruhige Sackgassenstraße ausgestaltet und somit entsprechend geringem Verkehrsaufkommen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld, was die Lage attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass die Dortmunder Innenstadt sowie umliegende Stadtteile bequem erreichbar sind. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an die überregionalen Verkehrswege.

Naherholungsmöglichkeiten und Grünflächen in der Umgebung bieten zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und tragen zu einer angenehmen Wohnqualität bei.

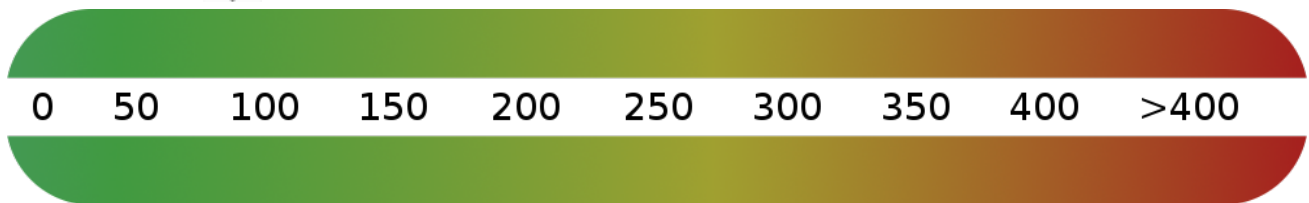
Die Lage verbindet somit eine gute Infrastruktur des täglichen Bedarfs mit den Vorteilen eines etablierten Wohnquartiers im Norden Dortmunds.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	90,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



Aktuelle Möblierung Wohnraum

# Exposé - Galerie



Aktuelle Möblierung Wohnraum



Aktuelle Möblierung Schlafen

# Exposé - Galerie



Aktuelle Möblierung Schrank

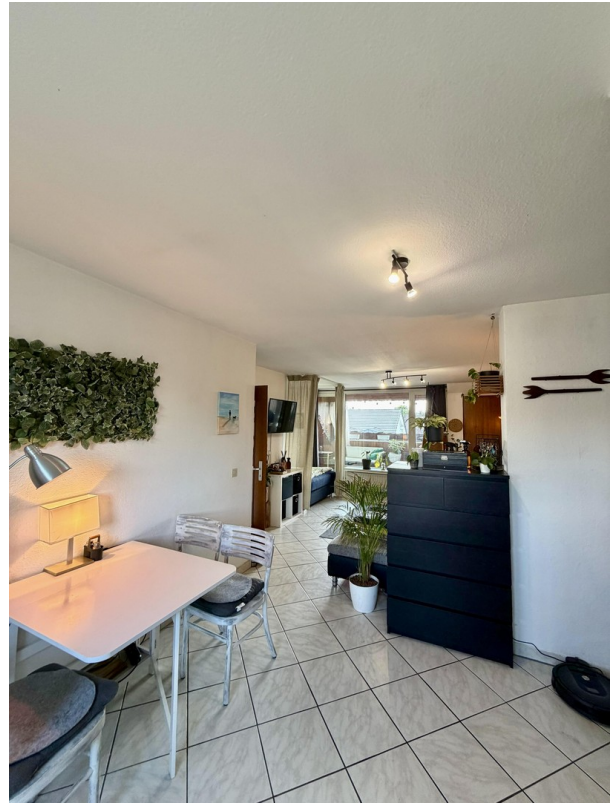


Aktuelle Möblierung Bad

# Exposé - Galerie



Aktuelle Möblierung Essbereich

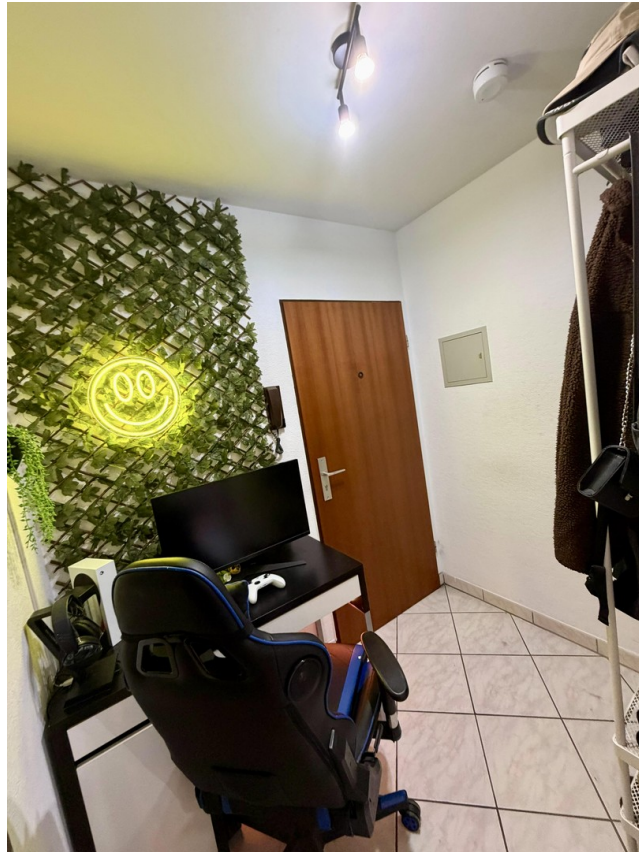


Aktuelle Möblierung Essbereich



Aktuelle Möblierung Küche

# Exposé - Galerie



Aktuelle Möblierung Flur



Aktuelle Möblierung Loggia

# Exposé - Galerie



Aktuelle Möblierung Loggia



Fensterausblick Gartenseite

# Exposé - Galerie



Kellerraum



3D Grundriss

# Exposé - Galerie



Ohne Möblierung Wohnbereich



Ohne Möblierung Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Ohne Möblierung Loggia



Ohne Möblierung Loggia

# Exposé - Galerie



Ohne Möblierung Flur



Ohne Möblierung Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Ohne Möblierung Einbauschränk



Ohne Möblierung Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Ohne Möblierung Küchenbereich



Ohne Möblierung Bad



Ohne Möblierung Dusche