

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Dortmund

**2-Zimmer-DG-Wohnung | 50 m<sup>2</sup> | Ruhige Lage |  
Dortmund-Berghofen**



Objekt-Nr. **OM-465823**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **425 € + NK**

Ansprechpartner:  
Lars Ötting

Falterweg 22  
44269 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1940	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	1.275 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss eines ruhigen Dreifamilienhauses in Dortmund-Berghofen.

Die Wohnung überzeugt durch ihren praktischen Grundriss und die angenehme Wohnlage. Sie verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal für Singles oder Paare eignen. Die Dachgeschosslage sorgt für eine gemütliche Wohnatmosphäre.

Eine in der Wohnung vorhandene Einbauküche kann nach Absprache gegen eine Abstandszahlung vom bisherigen Mieter übernommen werden.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung. Die Heizkosten sind nicht in den Betriebskosten enthalten und werden vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Energieversorger abgerechnet.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Dortmund-Berghofen mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der näheren Umgebung.

Mietkonditionen:

Kaltmiete: 425 € monatlich

Betriebskostenvorauszahlung: 100 € monatlich

Gesamtmiete: 525 € monatlich zzgl. Heizkosten (Gas) und Strom

Kaution: 3 Monatskaltmieten (1.275 €)

Verfügbarkeit:

Die Wohnung ist ab sofort, spätestens jedoch zum 01.07.2026, verfügbar.

Hinweis:

Ein Energieausweis befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird bei Besichtigung bzw. Vertragsabschluss vorgelegt.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage mit einer kurzen Vorstellung Ihrer Person.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Laminat

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage im beliebten Dortmunder Stadtteil Berghofen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungsangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Dortmunder Innenstadt ist gegeben. Auch die nahegelegenen Erholungs- und Grünflächen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

