

Exposé

Erdgeschosswohnung in Dortmund

Wohnung in Bestlage mit Südbalkon - Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. **OM-466891**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **135.000 €**

Ansprechpartner:
CG

44229 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	35,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	187 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig und umfassend modernisierte Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre eines äußerst gepflegten 7-Familienhauses in der beliebten Dortmunder Bittermark – einer der gefragtesten Wohnlagen im Dortmunder Süden.

Auf ca. 35 m² Wohnfläche erwartet Sie eine Wohnung, die im Mai 2026 vollständig renoviert wurde und sich heute in einem nahezu neuwertigen Zustand präsentiert. Der zukünftige Eigentümer kann ohne weiteren Aufwand sofort einziehen und von einer modernen Ausstattung sowie bereits durchgeführten energetischen Verbesserungen profitieren.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Südbalkon mit Blick ins Grüne. Der gepflegte Vorgarten zwischen Haus und Straße sorgt zusätzlich für Privatsphäre und eine angenehme Wohnatmosphäre. Hier genießen Sie Ruhe, Sonne und die hohe Lebensqualität, für die der Dortmunder Süden bekannt ist.

Im Zuge der Komplettmodernisierung wurden unter anderem folgende Arbeiten durchgeführt:

Neues Tageslichtbad mit Badewanne und moderner Glas-Duschwand

Moderner Waschtisch mit Schubladenunterschrank

Handtuchheizkörper

Neue Einbauküche

Neuer hochwertiger Vinylboden in Eiche-Optik

Neue Innentüren

Neue energiesparende Fenster

Elektrische Rollläden

Installation FI-Schutzschalter

Die Wohnung vermittelt dadurch einen modernen und zeitlosen Eindruck und bietet Wohnkomfort auf aktuellem Niveau.

Auch am Gemeinschaftseigentum wurden bereits umfangreiche Maßnahmen durchgeführt:

Gedämmte Fassade, Dach und Kellerdecke

Moderne Gas-Zentralheizung

Dadurch sind in den kommenden Jahren voraussichtlich keine größeren Investitionen zu erwarten. Gleichzeitig profitieren Eigentümer von vergleichsweise niedrigen Energiekosten.

Der vorliegende Energieausweis weist zwar die Energieeffizienzklasse E aus, berücksichtigt jedoch zahlreiche energetische Verbesserungen noch nicht, da diese erst nach seiner Erstellung umgesetzt wurden.

Ausstattung

Die Wohnung eignet sich hervorragend als:

Erste eigene Wohnung für junge Menschen, Studierende oder Berufseinsteiger

Hochwertige Single-Wohnung in begehrter Lage

Altersgerechte Wohnung für Senioren, die sich verkleinern möchten und weiterhin im Dortmunder Süden wohnen möchten

Attraktive Kapitalanlage mit guter Vermietbarkeit

Dank der Lage im Hochparterre ist die Wohnung über nur wenige Stufen erreichbar.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in Dortmund-Bittermark, einer der begehrtesten Wohnlagen des Dortmunder Südens. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne und gepflegte Wohnatmosphäre aus.

Zahlreiche Spazier- und Radwege, Waldflächen sowie Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Eine Bushaltestelle befindet sich lediglich ca. 200 Meter entfernt und sorgt für eine gute Anbindung an die Dortmunder Innenstadt, die Universität sowie weitere Stadtteile.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	142,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Balkonzugang

Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafraum mit Balkon



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel KI-gener.



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum mit Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2



Balkon von außen

Exposé - Galerie

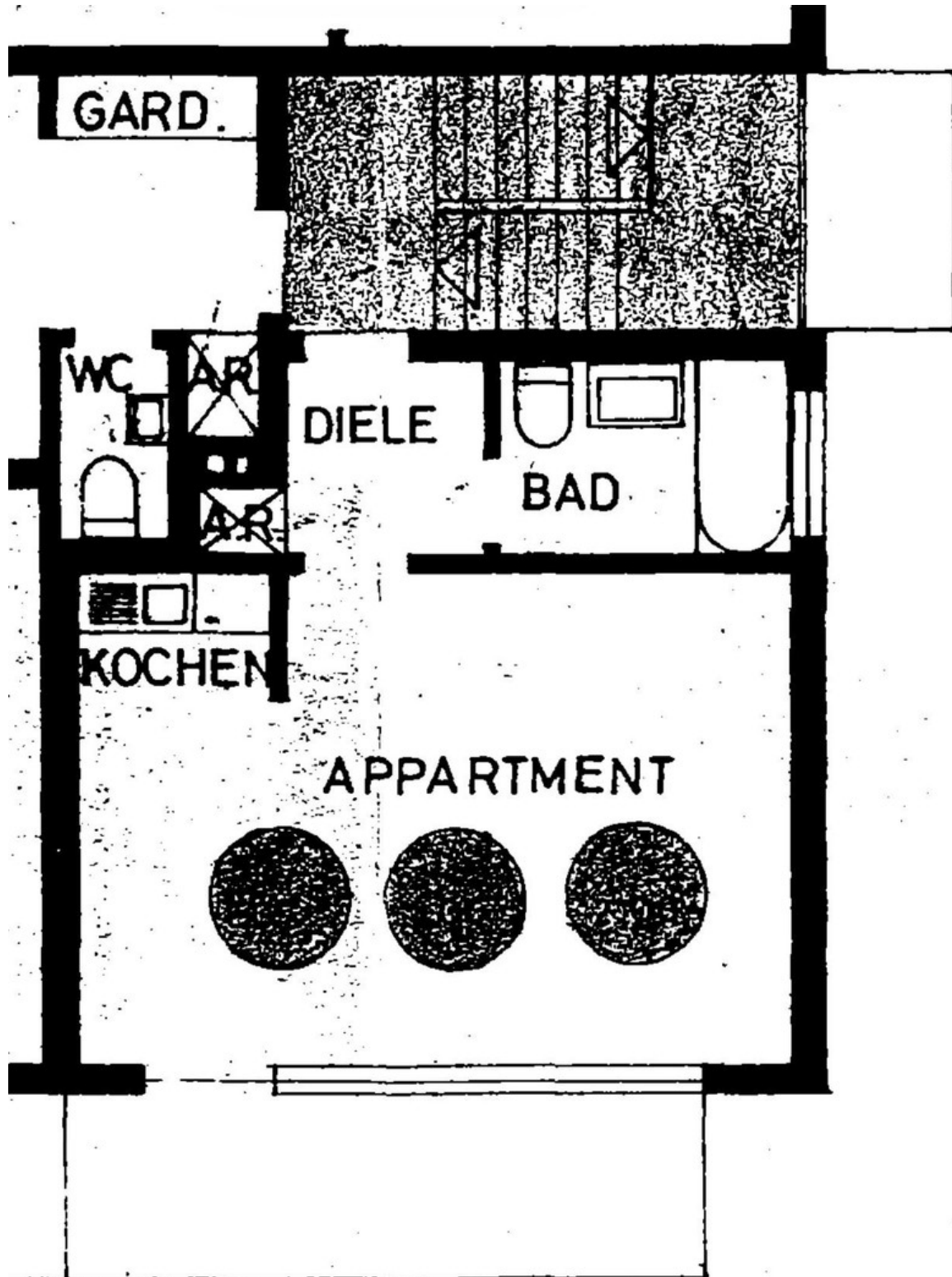


Hausansicht mit Vorgarten



Kellerraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss Apartment