

# Exposé

## Wohnung in Dortmund

### Ihr neues Zuhause in der Prinz-Friedrich-Karlstraße – Attraktive 2-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-467162

#### Wohnung

Vermietung: **648 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marina Schilling

Prinz-Friedrich-Karl-Str. 10  
44135 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	136 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.944 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine attraktive Lage im beliebten Dortmunder Stadtteil. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, oder Paare, die eine gut angebundene Immobilie mit urbanem Wohnkomfort suchen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus gelangen Sie in die einzelnen Wohnbereiche.

Das großzügige Wohnzimmer bietet durch die großen Fensterflächen eine freundliche und helle Atmosphäre. Der angrenzende Balkon erweitert den Wohnbereich und lädt zum Entspannen im Freien ein. Die vorhandene Raumgestaltung ermöglicht eine flexible Einrichtung mit Wohn- und Essbereich.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie weitere Möbel und schafft einen ruhigen Rückzugsort.

Die separate Küche ermöglicht eine praktische Nutzung und bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das modern geflieste Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie ein WC und überzeugt durch seine helle, zeitlose Ausstattung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Prinz-Friedrich-Karl-Straße 10 im beliebten Dortmunder Stadtteil Innenstadt-Ost (Kaiserstraßenviertel). Die Lage zeichnet sich durch eine attraktive Kombination aus urbanem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen aus.

Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, Altbauten und einer gewachsenen Nachbarschaft. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Dortmunder Innenstadt, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung.

Auch die medizinische Versorgung ist durch verschiedene Ärzte und Gesundheitseinrichtungen im Umfeld gewährleistet. Familien profitieren von einer guten Auswahl an Kindergärten sowie Schulen verschiedener Schulformen in der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus- und Stadtbahnlinien sind schnell erreichbar und ermöglichen eine bequeme Verbindung innerhalb Dortmunds. Der Dortmunder Hauptbahnhof sowie die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls gut angebunden.

Für Erholung und Freizeit bieten sich nahegelegene Grünflächen und Parks an, die einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Leben schaffen.

Fazit:

Die Lage in der Prinz-Friedrich-Karl-Straße verbindet die Vorteile einer zentralen Stadtlage mit einem ruhigen und angenehmen Wohnumfeld – ideal für Singles, Paare und Berufstätige, die kurze Wege und eine gute Infrastruktur schätzen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	83,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

