

Exposé

Dachgeschosswohnung in Dortmund

Helle 2-Zimmer DG-Wohnung mit großem Tageslichtbad – gepflegtes privates 8-Familienhaus



Objekt-Nr. **OM-467660**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **530 € + NK**

Im Karrenberg 135
44329 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	57,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	63,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	165 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.590 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit einer Nettowohnfläche von 57 m² befindet sich in einem gepflegten privaten 8-Familienhaus in Dortmund-Kirchderne. Das Haus wird durch einen vor Ort wohnenden Hausmeister betreut, was für eine ruhige, ordentliche und verlässliche Hausgemeinschaft sowie schnelle Ansprechpartner sorgt.

Das große Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich der Wohnung. Hier ist eine großzügige offene Küche integriert, die den Raum zu einem modernen Wohn- und Essbereich verbindet. Die voll ausgestattete Einbauküche verbleibt in der Wohnung.

Die Wohnung verfügt weiterhin über ein großes Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche.

Ein separater Kellerraum gehört zur Wohnung.

Das Gebäude ist energetisch modernisiert, der Energiebedarf beträgt lediglich 51,3 kWh/(m²·a). 2024 wurden neue 3-fach verglaste Fassadenfenster eingebaut.

Es handelt sich ausschließlich um eine Nichtraucher-Wohnung.

Ausstattung

2 Zimmer, Küche, Diele

Großes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

Voll ausgestattete Einbauküche

3-fach verglaste Fassadenfenster (2024)

Energetisch saniertes Gebäude

Separater Kellerraum

Hausmeister wohnt vor Ort

Privates, ruhiges Mehrfamilienhaus

Nichtraucher-Wohnung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Gesucht werden berufstätige Personen oder Rentner mit geregelter Einkommen, die eine ruhige und gepflegte Wohnumgebung schätzen. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare aber auch Singles.

Die Wohnung ist auch sehr gut geeignet für Berufsanfänger im Raum Dortmund.

Englischsprachige Interessenten sind willkommen.

Für die Einbauküche wird ein Vermietungszuschlag in Höhe von 45 € erhoben.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Dortmund-Kirchderne, Im Karrenberg 135, in einer ruhigen Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Ärzte und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Die Anbindung an B236 und A1 und A2 ist sehr gut.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	51,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnraum

Exposé - Galerie



Bad



Einbauküche

Exposé - Galerie



Schlafraum



Küche und Essbereich

Exposé - Galerie



Flur

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

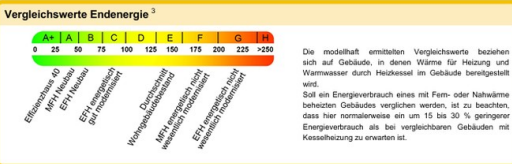
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-005843705 **3**



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger] 51,3 kWh(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2022	31.12.2024	Heizöl	1,10	68282	—	68282	1,28
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage							



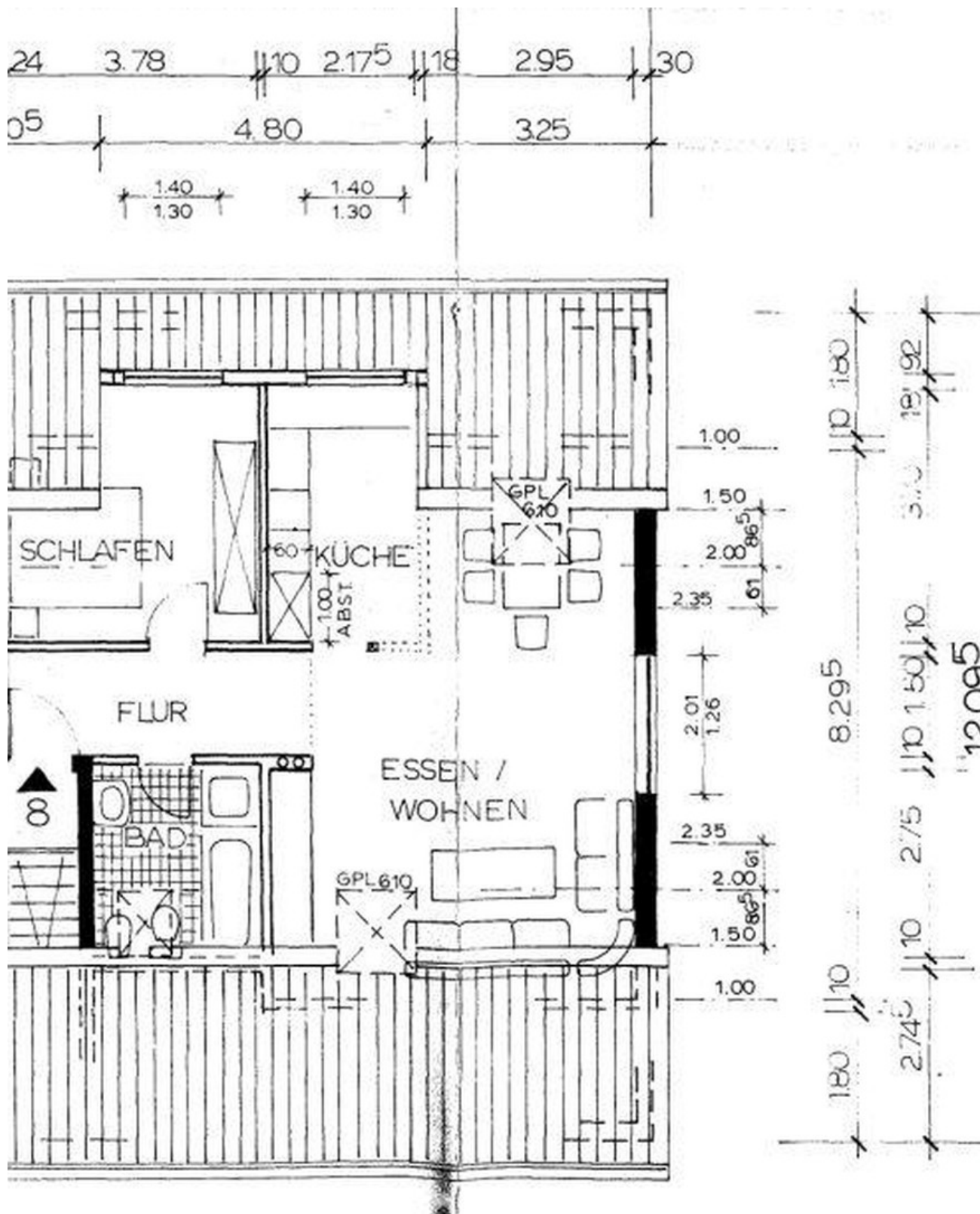
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kälteumschalt in kWh
³ EPH: Einfamilienhaus, MFI: Mehrfamilienhaus
Hilfsregeln Software AG, Verbrauchskategorie 3.2.3

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



DG rechts- 57 qm