

# Exposé

## Wohnung in Dortmund

### Bezugsfreie 3,5-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon, Garage+neuem Bad in Barop



Objekt-Nr. OM-472652

#### Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

44225 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,72 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	78,72 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in zentraler und dennoch ruhiger Lage

Diese gepflegte und hochwertig renovierte 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1988. Mit einer Wohnfläche von 78,72 m<sup>2</sup>, einem sonnigen Südbalkon und einer Garage bietet sie ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder alle, die Wohnen und Homeoffice miteinander verbinden möchten.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist leerstehend sowie sofort bezugsfrei. Dank der umfangreichen Renovierungen können Sie ohne weiteren Aufwand einziehen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein heller Eingangsbereich mit einem praktischen Abstellraum. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit seinen großen Fensterflächen, die für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Südbalkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und weitere Möbel. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und bereits mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist.

Ein besonderes Highlight ist das vollständig renovierte Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, modernen Sanitärobjekten und einer zeitlosen Gestaltung.

Modernisierungen

- In den vergangenen Jahren wurde die Wohnung umfassend renoviert. - Unter anderem wurden:

- Tageslichtbad vollständig erneuert
- Hochwertige Bodenbeläge verlegt
- Sämtliche Innentüren erneuert
- Moderne Heizkörper eingebaut
- Heiztherme vor ca. fünf Jahren erneuert

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein Renovierungsstau besteht nicht.

## Ausstattung

Ausstattung

- 78,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Sonniger Südbalkon
- Modernisiertes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
- Hochwertige Bodenbeläge
- Neue Innentüren

- Moderne Heizkörper
- Heiztherme vor ca. fünf Jahren erneuert
- Einbauküche inklusive
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Separater Dachbodenraum als zusätzliche Staufläche
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller
- Garage im abgeschlossenen Garagenhof
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus (Baujahr 1988)
- Hausgeld ca. 200 € monatlich
- Sofort bezugsfrei

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Dortmund-Barop, einer der gefragtesten Wohnlagen im Dortmunder Süden.

Die S-Bahn-Station Dortmund-Barop sowie Bushaltestellen sind bequem fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Dortmunder Innenstadt sowie zur Technischen Universität Dortmund. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die B1 sowie die Autobahnen A40 und A45 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Trotz der hervorragenden Infrastruktur wohnen Sie in einem ruhigen und gepflegten Wohnumfeld.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	102,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

