ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

# Exposé

## Wohnung in Dortmund

## 95m² Wohnung mit Balkon in Top-Lage – Ruhig und Lichtdurchflutet! 28m² Keller! 6% Rendite!

Objekt-Nr. OM-272401

**Wohnung**

Verkauf: **200.000 €**

Ansprechpartner:
Tim Timpe
Mobil: 0176 78232388

Breierspfad 32
44143 Dortmund
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|---|---|---|---|
| Baujahr | 1970 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 3 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 95,00 m² | Badezimmer | 2 |
| Nutzfläche | 28,00 m² | Etage | 3. OG |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl. | 343 € | | |

## Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon in ruhiger, zentraler Lage!

Zur Eigennutzung oder als Renditeobjekt mit einer Mietrendite von 5,7%!

Die Wohnung ist aktuell für 997€ kalt fest bis zum 01.12.25 vermietet.

Aufwendig renoviert im 3. Quartal 2023:

-komplette Wände glatt verputzt & gestrichen

-Parkett aufbereitet

-Elektrik erneuert

-Badezimmer erneuert

-Türen etc.

…und vieles mehr!

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese geräumige 95qm Wohnung bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Wohnen wünschen. Gelegen in einer ruhigen Gegend und dennoch bestens an die Infrastruktur angebunden, ist dieses Zuhause ein wahres Juwel.

Helle Räume mit exzellenter Aufteilung:

Die Wohnung besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und eine perfekte Raumaufteilung. Mit insgesamt 3 Zimmern haben Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Große Fenster und eine Westausrichtung sorgen für eine angenehme Belichtung im gesamten Wohnbereich.

Komfort und Privatsphäre:

Elektrische Rollläden bieten nicht nur Schutz vor Sonneneinstrahlung, sondern auch eine zusätzliche Privatsphäre. Die hochwertige Isolierverglasung der Fenster trägt zur Energieeffizienz und Geräuschdämmung bei.

Wohnen im gepflegten Mehrfamilienhaus:

Das Haus mit insgesamt 9 Parteien zeichnet sich durch seine hervorragende Pflege aus. Die regelmäßige Gartenpflege und Treppenhausreinigung sind bereits im Hausgeld enthalten, sodass Sie sich um nichts kümmern müssen.

Die Instandhaltungsrücklage der Liegenschaft liegt bei 159.145,91€.

Davon wird in naher Zukunft eine energieeffiziente Heizung angeschafft.

Wellnessoase im eigenen Bad:

Das großzügige Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und eine Dusche, die perfekte Kombination für entspannende Momente nach einem langen Tag.

Zusätzlicher Stauraum:

Ein 28qm großer, trockener Keller bietet reichlich Platz für Ihre persönlichen Dinge und ermöglicht eine ordentliche Organisation.

Praktische Gemeinschaftsräume:

Wasch- und Trockenräume stehen Ihnen gemeinschaftlich zur Verfügung, was den Alltag erleichtert.

Erbbaurecht mit geringem Erbbauzins:

Die Wohnung ist auf einem Erbbaurechtsgrundstück der Reinoldikirche Dortmund gelegen, wobei der monatliche Erbbauzins von nur 35€ bereits im Hausgeld enthalten ist.

Laufzeit beträgt 99 Jahre bis 2069.

Ideale Infrastruktur:

Die Lage dieser Wohnung ist perfekt für alle, die die Vorzüge der Stadt genießen möchten. Geschäfte, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Annehmlichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese einzigartige Wohnung zu besichtigen und Ihr neues Zuhause zu finden. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um sich von diesem Traumobjekt selbst zu überzeugen.

# Ausstattung

**Fußboden:**
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**
Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

# Lage

Top-Lage in Dortmund: Breierspfad 32, 44143

Willkommen in einer der begehrtesten Wohngegenden von Dortmund! Diese charmante Wohnung befindet sich in erstklassiger Lage am Breierspfad 32, 44143 Dortmund, und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und Ruhe.

Zentrale Erreichbarkeit:

Die Wohnung liegt im Herzen von Dortmund und bietet Ihnen einen unschlagbaren Zugang zu allem, was die Stadt zu bieten hat. Ob Sie die lebendige Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants oder kulturelle Veranstaltungen erkunden möchten, alles ist nur einen Katzensprung entfernt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Für Pendler und alle, die die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen, ist die Lage ideal. Die nächste U-Bahn-Station ist nur wenige Gehminuten entfernt, was es einfach macht, die Stadt und die umliegenden Gebiete zu erkunden.

Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen:

Sie werden von einer Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Apotheken und anderen Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe profitieren. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist bequem erreichbar.

Erholung im Grünen:

Für Naturliebhaber bietet der nahegelegene Westfalenpark eine grüne Oase inmitten der Stadt, perfekt für entspannende Spaziergänge oder Picknicks. Der Breierspfad selbst ist eine ruhige Straße, die eine angenehme Umgebung für gemütliche Abendspaziergänge bietet.

Bildungseinrichtungen:

Falls Sie eine Familie haben oder Bildungseinrichtungen in der Nähe benötigen, gibt es eine Auswahl an Schulen und Kindergärten in der Umgebung.

Gemeinschaft:

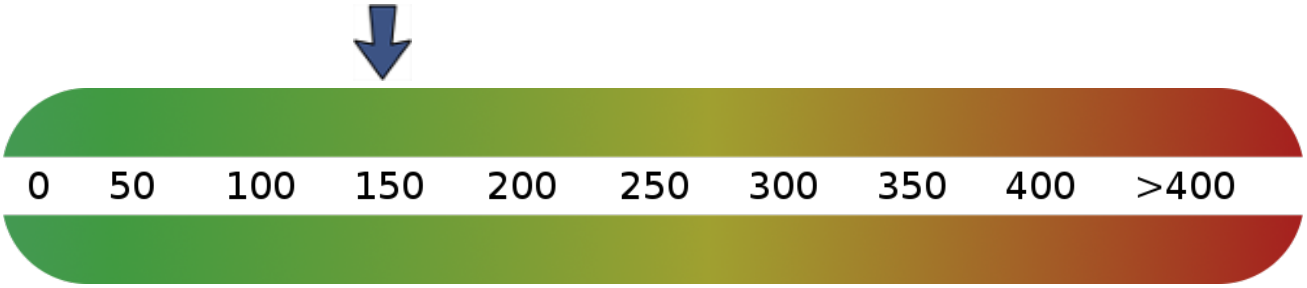
Die Nachbarschaft am Breierspfad ist bekannt für ihre freundlichen Bewohner und die angenehme Gemeinschaft. Hier können Sie sich leicht zuhause fühlen.

Diese außergewöhnliche Lage macht diese Wohnung zu einer erstklassigen Immobilie in Dortmund. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um diese einzigartige Wohnung und die Vorzüge ihrer Umgebung persönlich zu erleben.

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

# Exposé - Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 149,00 kWh/(m²a) |
| Warmwasser enthalten | Ja |




# Exposé - Galerie

Eingangsbereich vom Hausflur

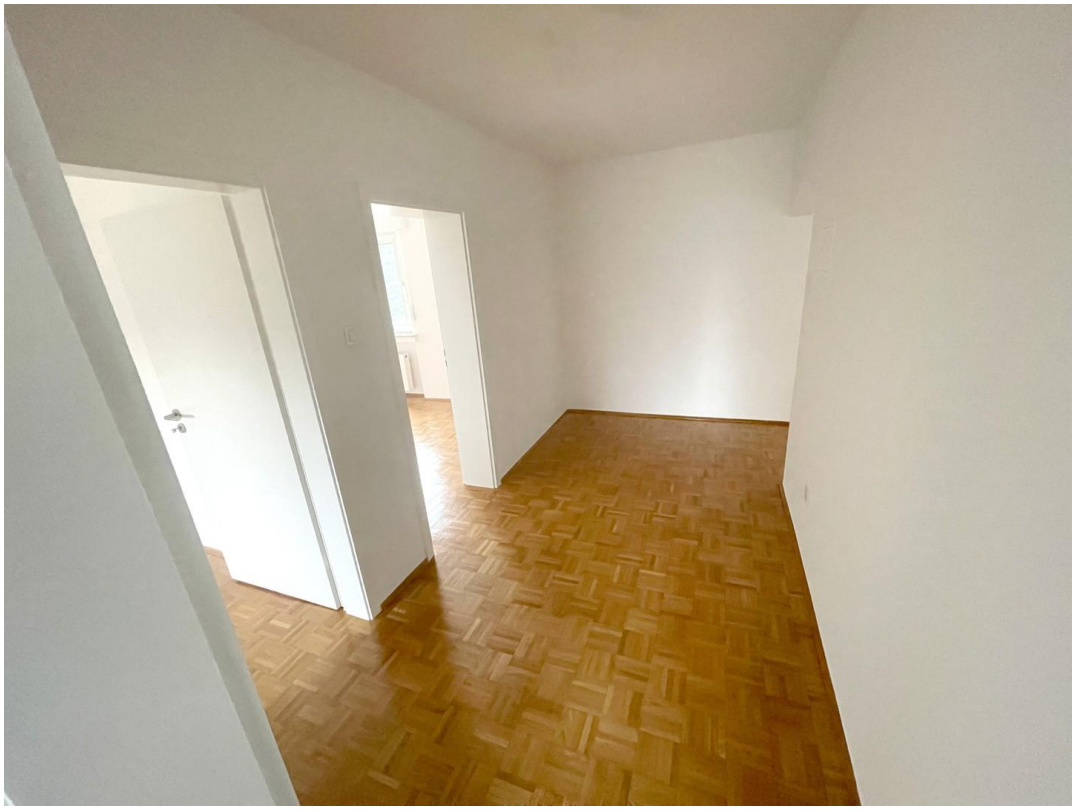
# Exposé - Galerie

Hausflur Blick aus Wohnung

Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

Flur



Flur

# Exposé - Galerie

Arbeite-/Ess-/Kinderzimmer

Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

Balkon

Badezimmer

# Exposé - Galerie

Dusche

Gästebad

Küche

# Exposé - Galerie

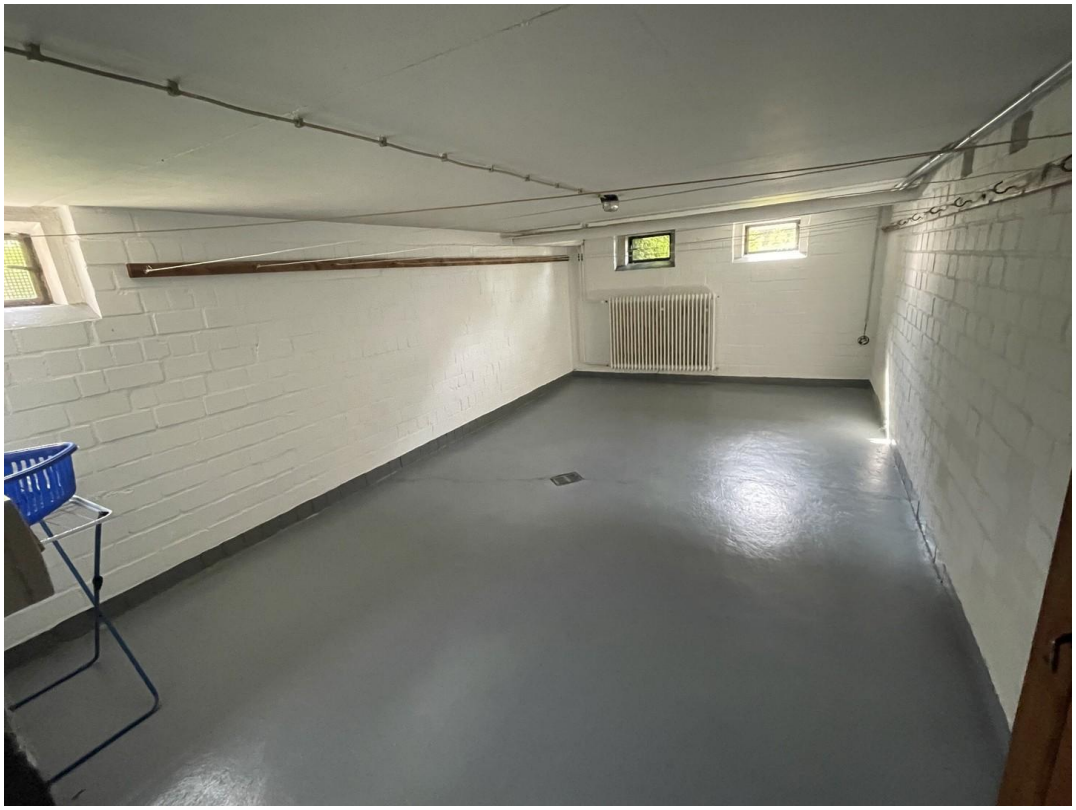
Abstellkammer

Badezimmer

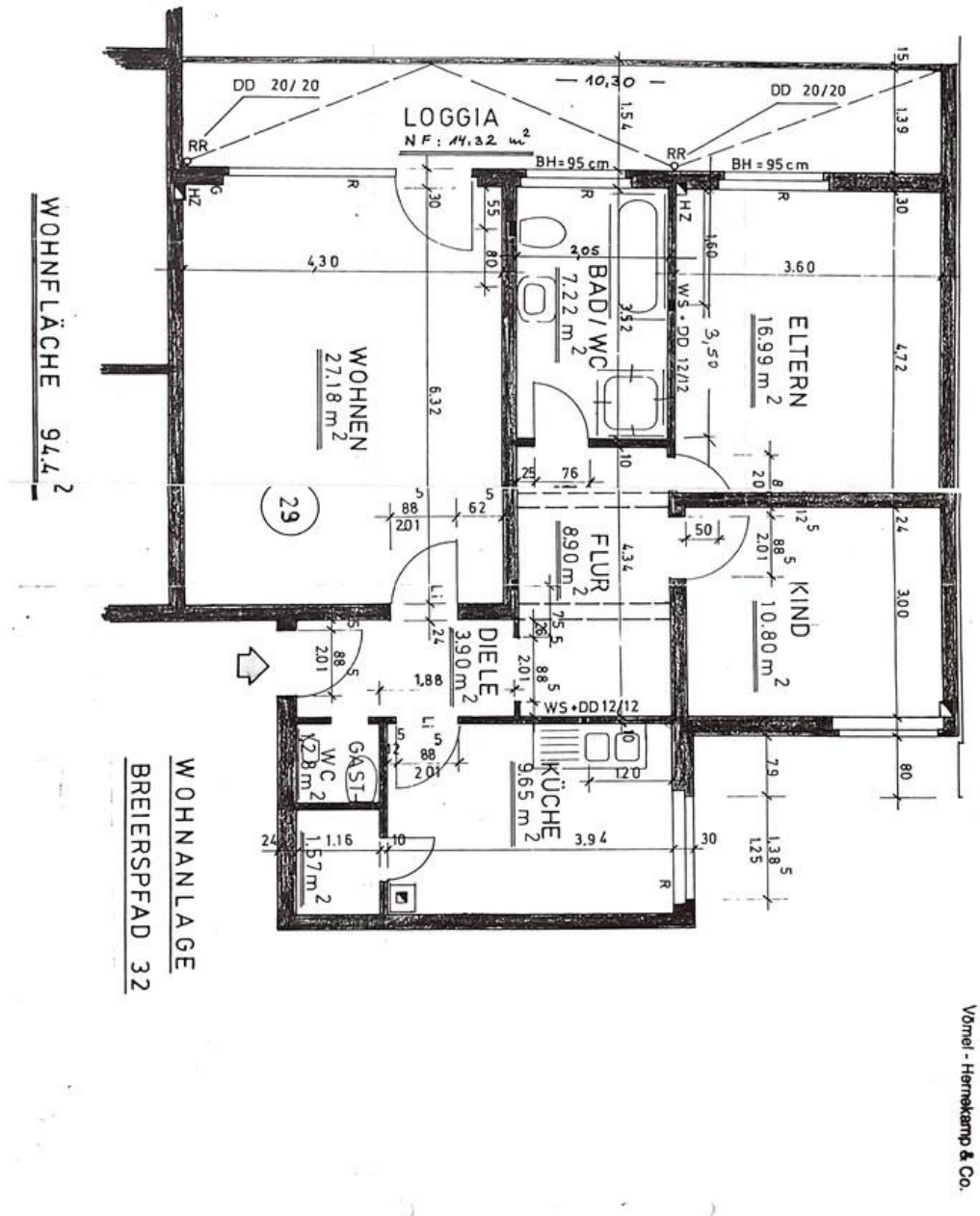
# Exposé - Galerie

Badezimmer

Keller 28qm



Trockenraum


WOHNFLÄCHE 94,4 m²
WOHNANLAGE
BREIERSPFAD 32
LOGGIA
NF: 14,32 m²
DD 20/20
RR
BH=95cm
WOHNEN
27,18 m²
29
BAD/WC
7,22 m²
ELTERN
16,99 m²
FLUR
8,90 m²
KIND
10,80 m²
DIELE
3,90 m²
GAST
WC
1,28 m²
KÜCHE
9,65 m²
1,57 m²
WS+DD 12/12
Vömel - Hemekamp & Co.