



Immobilien-Exposé

Gründerzeitarchitektur in Westparknähe!

Objekt-Nr.:

VK-058

Eigentumswohnung

in 44137 Dortmund



Details

Zum Kauf

Abstellraum

Kaufpreis

269.500 €

Hausgeld

200 €

Wohnfläche

ca. 80 m²

Zimmer

3

Grundstücksfläche

ca. 438 m²

Balkon/Terrasse Fläche

ca. 4,6 m²

Etage

3

Etagen

4

Schlafzimmer

2

Badezimmer

1

Balkone

1

Baujahr

1949

Unterkellert

Ja

verfügbar ab

Dezember 2024

Modernisierungen

2024

Bad mit

Dusche, Fenster

Boden

Fliesen

Käuferprovision

Provisionsfrei

Beschreibung

Diese bezaubernde Wohneinheit im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet auf ca. 80 m² Wohnfläche einen harmonischen Rückzugsort mit viel Raum zur Entfaltung. Sie besteht aus drei Zimmern, einem kleinen Balkon, einer separaten Küche sowie einem modernen Tageslichtbad.

Der große Wohn-Essbereich wird durch stilvolle Sprossenfensterelemente perfekt abgerundet und verleiht der Wohnung ein tolles Raumgefühl.

Hohe Decken, glattverputzte Wände und ein in sich stimmiges Konzept verbinden die Vorzüge des Jugendstils mit einem tollen, zeitgemäßen Standard.

So wurde im Zuge einer umfangreichen Modernisierung die Elektrik, die Heizungsanlage, sowie das Badezimmer im Jahr 2024 komplett erneuert und auch das Gemeinschaftseigentum erheblich aufgewertet.

Das Mehrfamilienhaus, nach dem Zweiten Weltkrieg im Jahr 1949 wiederaufgebaut, fällt heute noch durch seine charmante Fassade ins Auge und befindet sich dank regelmäßiger Instandhaltungsmaßnahmen in einem guten Zustand.

Hervorzuheben sind die Sanierungen der letzten Jahre, darunter der Austausch sämtlicher Fenster und die Neueindeckung des Dachs im Jahr 2022.

Ein besonderes Highlight ist zudem die optionale Möglichkeit, eine Garage im Innenhof des Gebäudes für 10.000 Euro zu erwerben – ein unschätzbbarer Komfort im innerstädtischen Raum.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Ausstattung

- Neues Tageslichtbad (Bj. 2024)
- Neue Elektrik (Bj. 2024)
- Neue Wohnungs- und Innentüren
- Balkon
- Gasetagenheizung (Bj. 2022)
- Neue Heizkörper (Bj. 2024)
- Doppeltverglaste Kunststofffenster (Bj. 2022)
- Dachneueindeckung nebst Dämmung (Bj. 2022)
- Abstellkammer
- Garage (optional)
- Waschküche
- Keller

Sonstiges

Provisionsfrei

Lage & Umgebung

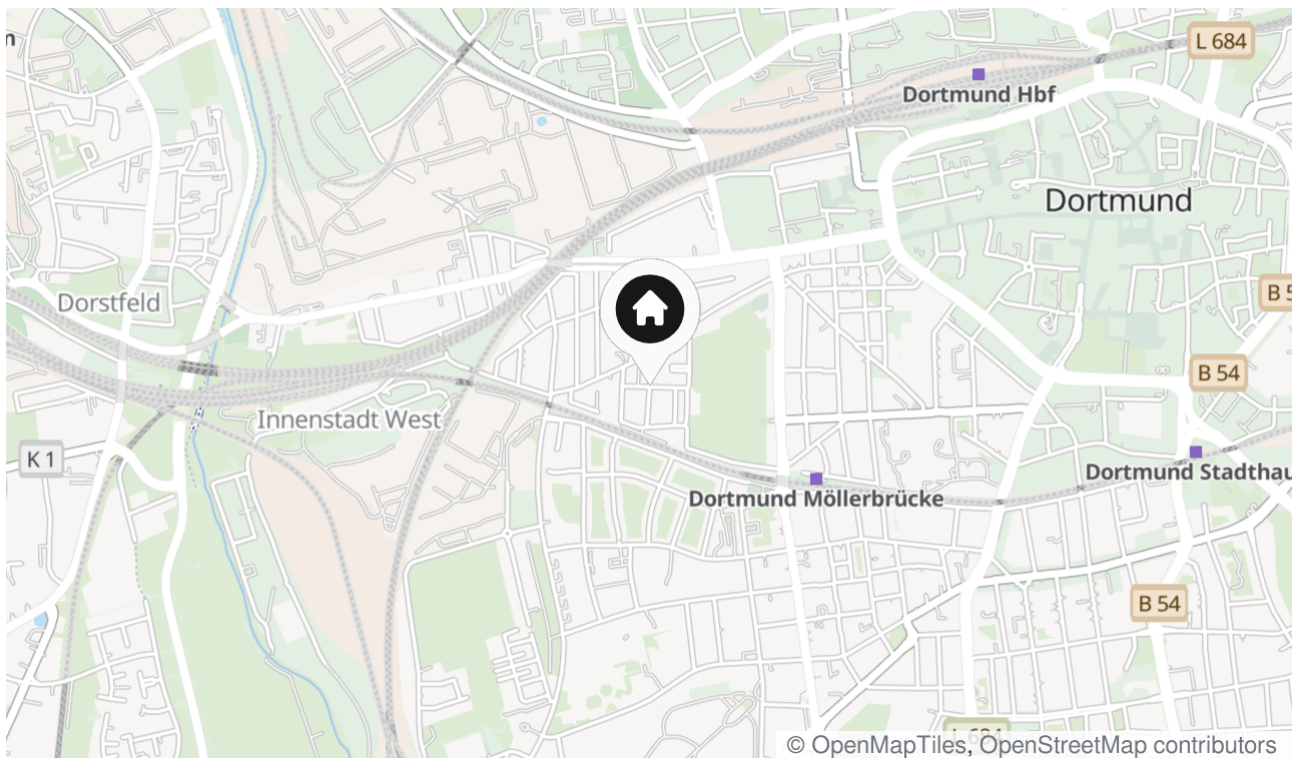
Kurze Straße 24, 44137 Dortmund

Das Unionsviertel gilt als eines der spannendsten und aufstrebendsten Viertel im innerstädtischen Bereich Dortmunds.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Westpark – ein grüner Rückzugsort, der vor allem bei Anwohnern, Studierenden und Familien beliebt ist. Seine weitläufigen Grünflächen, Grillplätze, eine eingezäunte Hundewiese und zwei große Spielplätze bieten zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten. Joggen, Picknicken oder Frisbee spielen sind nur einige der Optionen, die der Park bietet. Inmitten des städtischen Trubels eröffnet sich hier eine kleine Oase, in der freilaufende Hasen und Eichhörnchen beobachtet werden können.

Alle Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich bequem zu Fuß erledigen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, und auch mit dem Auto ist das Viertel optimal erreichbar. Die A40 und die B54 sind in nur wenigen Minuten zu erreichen, was kurze Wege in alle Richtungen garantiert.



Energieausweis

Baujahr

1949

Energieausweistyp

Bedarf

Energieausweis gültig bis

18. Dezember 2024

Endenergiebedarf

90,5 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse

C

Wesentlicher Energieträger

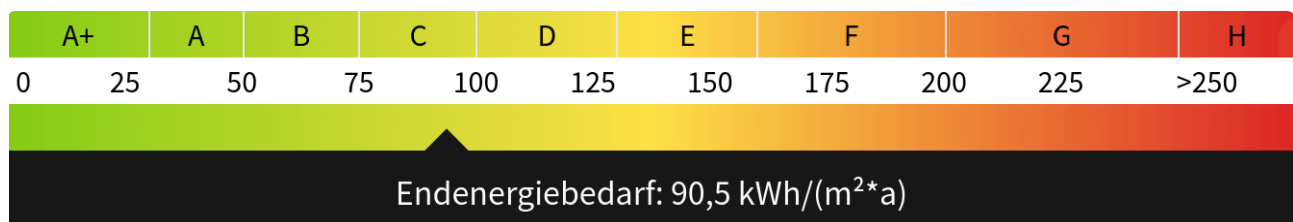
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Etagenheizung





Wohnen



Wohnen



Wohnen



Schlafen



Balkonzimmer



Küche



Tageslichtbad



Durchfahrt



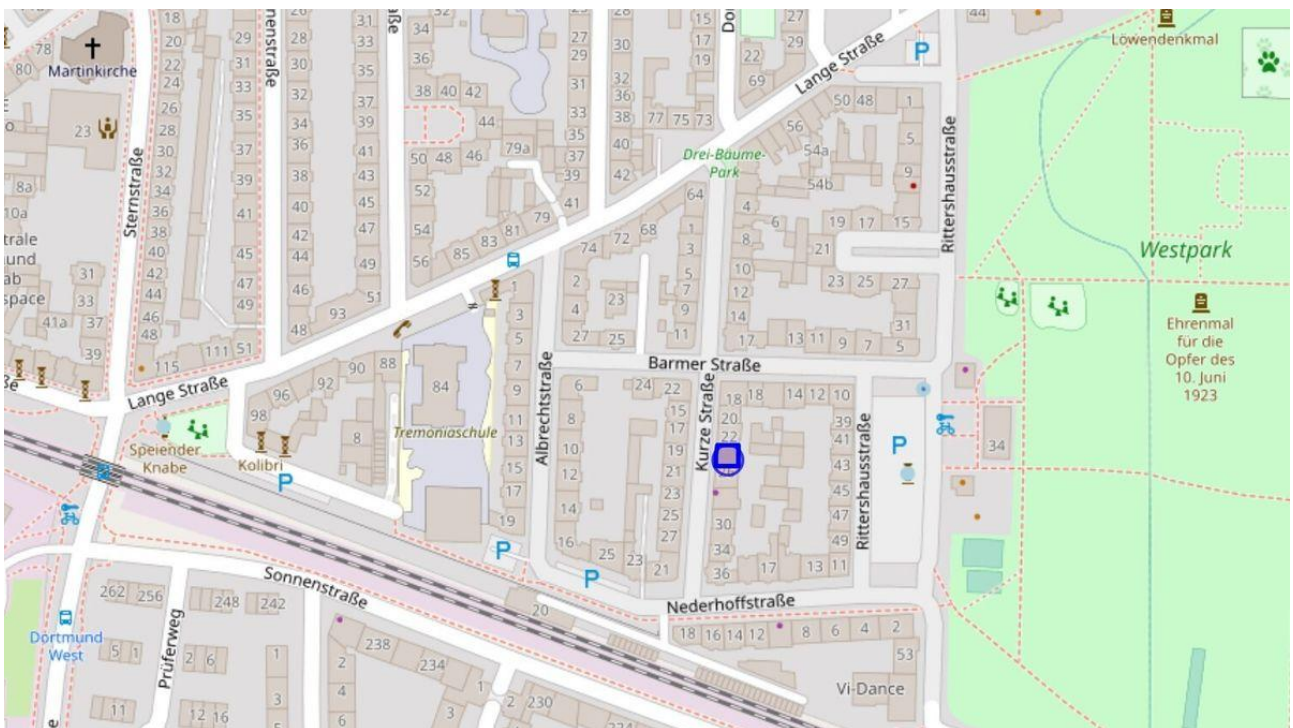
Garagenhof



Rückansicht



Gebäudeansicht



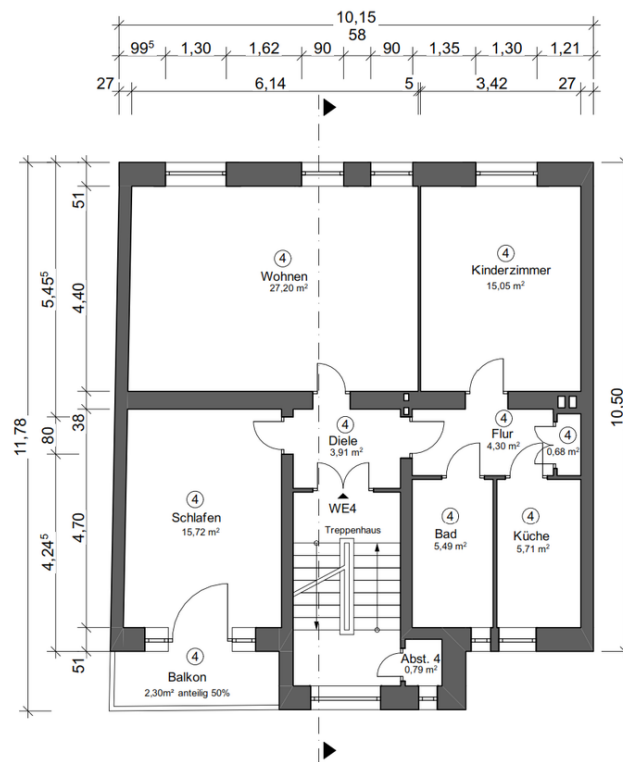
Mikro



20220708_133552911_iOS



20220704_135515049_iOS



3. Obergeschoss

Kontakt

casa sogno GmbH

Am Alten Ostbahnhof 11

44135 Dortmund

Telefon: 017662019811

E-Mail: sh@casasogno.de

Ihr Ansprechpartner

Sara Henriques

Impressum

www.casasogno.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.casasogno.de

