



**Immobilien-Exposé**

# **Gründerzeitarchitektur in Westparknähe!**

**Objekt-Nr.:**

**VK-058**

# Eigentumswohnung

in 44137 Dortmund



## Details

Zum Kauf

Abstellraum

Kaufpreis

**269.500 €**

Hausgeld

**215 €**

Wohnfläche

**ca. 80 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Grundstücksfläche

**ca. 438 m<sup>2</sup>**

Balkon/Terrasse Fläche

**ca. 4,6 m<sup>2</sup>**

Etage

**3**

Etagen

**4**

Schlafzimmer

**2**

Badezimmer

**1**

Balkone

**1**

Baujahr

**1949**

Zustand

**modernisiert**

Unterkellert

**Ja**

verfügbar ab

**Januar 2025**

Modernisierungen

**2024**

Bad mit

**Dusche, Fenster**

Boden

**Fliesen**

Käuferprovision

**Provisionsfrei**

## Beschreibung

Diese bezaubernde Wohneinheit im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet auf ca. 80 m<sup>2</sup> 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 erst 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 - es besteht optional die Möglichkeit, eine Garage im Innenhof des Gebäudes für 10.000 Euro zu erwerben – ein unschätzbare Komfort im innerstädtischen Raum.

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

## **Ausstattung**

- WE04 mit ca. 80m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstücksgröße ca. 438m<sup>2</sup>
- Ost-Balkon
- Neues Tageslichtbad (Bj. 2024)
- Neue Elektrik (Bj. 2024)
- Neue Wohnungs- und Innentüren
- Gasetagenheizung (Bj. 2022)
- Neue Heizkörper (Bj. 2024)
- Doppeltverglaste Kunststofffenster (Bj. 2022)
- Dachneueindeckung nebst Dämmung (Bj. 2022)
- Abstellkammer im Treppenhaus mit eigenem Waschmaschinenschluss
- Garage (optional)
- Keller

## **Sonstiges**

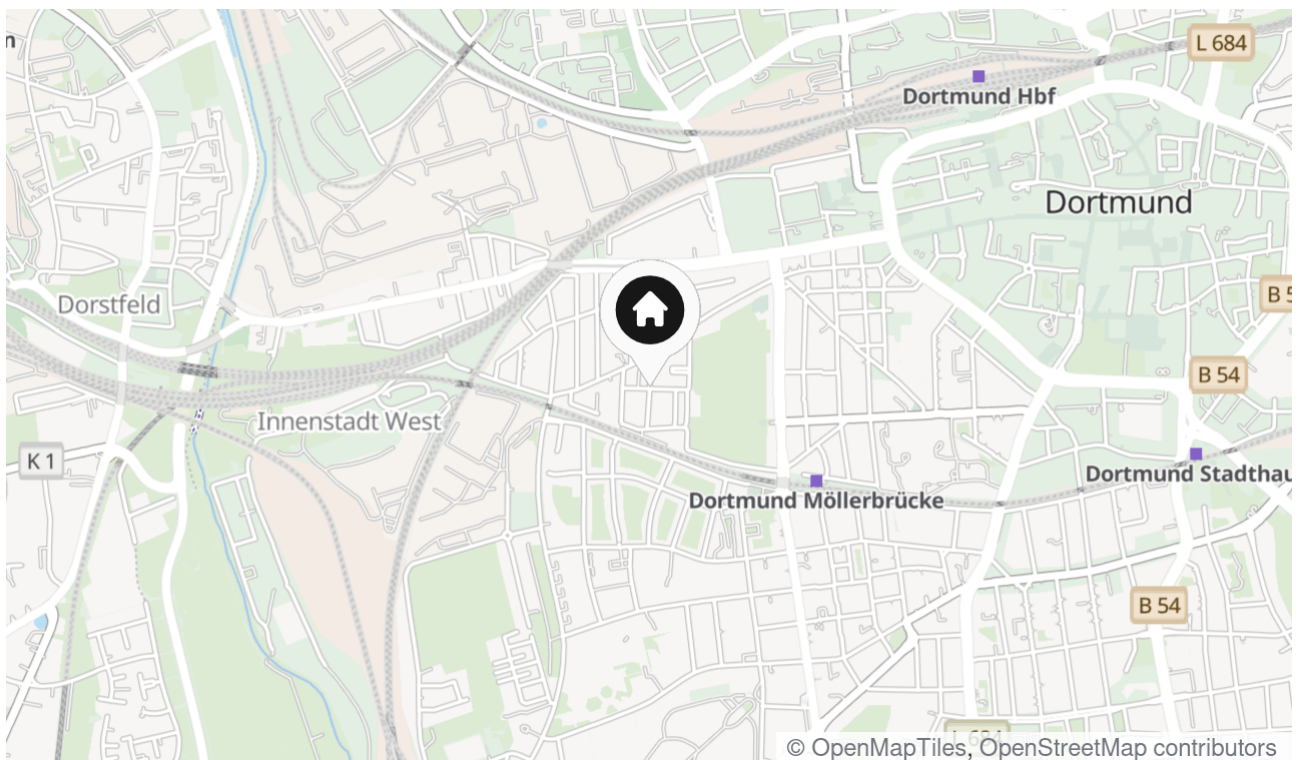
Provisionsfrei

## Lage & Umgebung

Kurze Straße 24, 44137 Dortmund

Zu einer der interessantesten Wohngegenden Dortmunds gehört das westlich gelegene Unionviertel mit seinen künstlerischen Fassaden, dem belebten und jungen Publikum, wie auch einem vielfältigen Angebot an Kulinarik, Freizeit und Grünflächen.

Neben dem altherwürdigen Flair der traumhaften Jugendstil-Architektur finden sich hier seit einigen Jahren zahlreiche Akteure der Kunst- und Kulturszene zusammen und prägen die neue und innovative Identität des stetig prosperierenden Viertels.



# Energieausweis

Baujahr

**1949**

Energieausweistyp

**Bedarf**

Energieausweis gültig bis

**9. Februar 2025**

Endenergiebedarf

**90,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieeffizienzklasse

**C**

Wesentlicher Energieträger

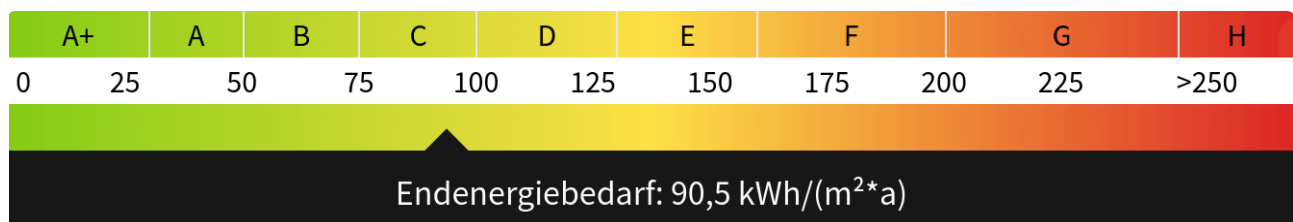
**Gas**

Befeuerungsart

**Gas**

Heizungsart

**Etagenheizung**







Wohnen



Wohnen



Wohnen



Schlafen





Balkonzimmer



Küche



Tageslichtbad



Durchfahrt





Garagenhof

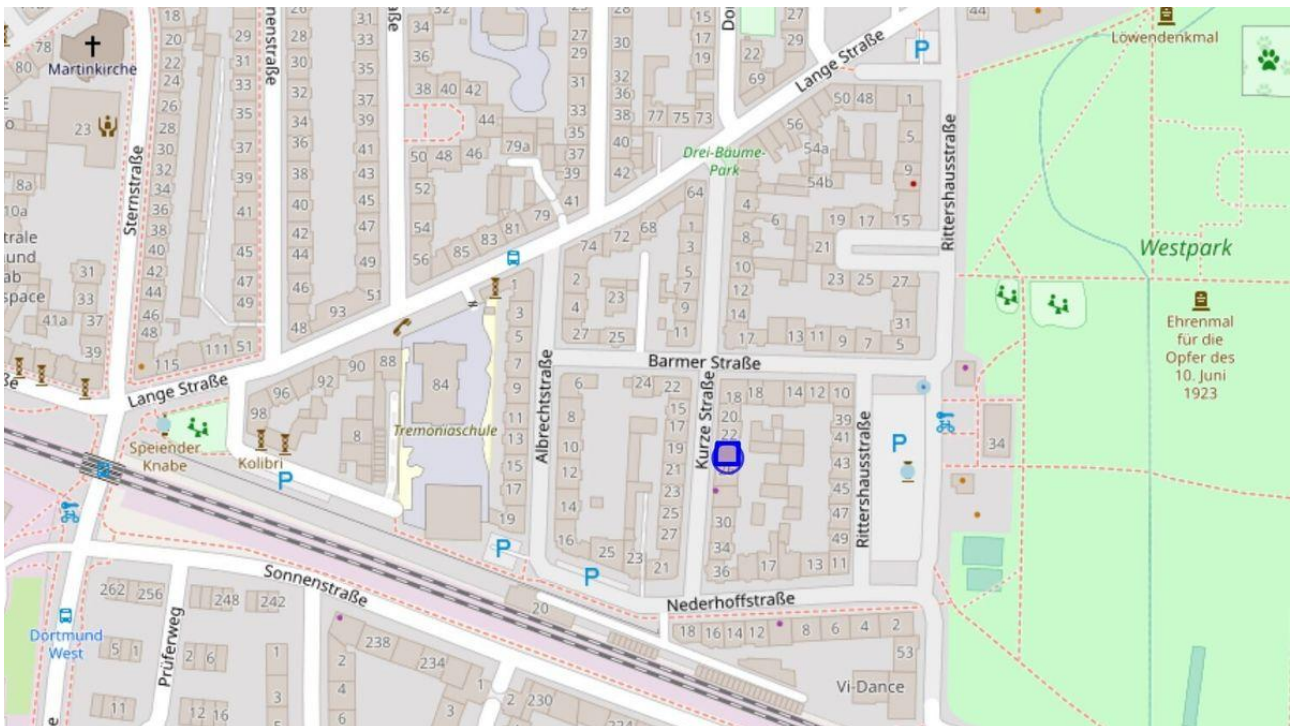


Rückansicht





Gebäudeansicht



Mikrolage



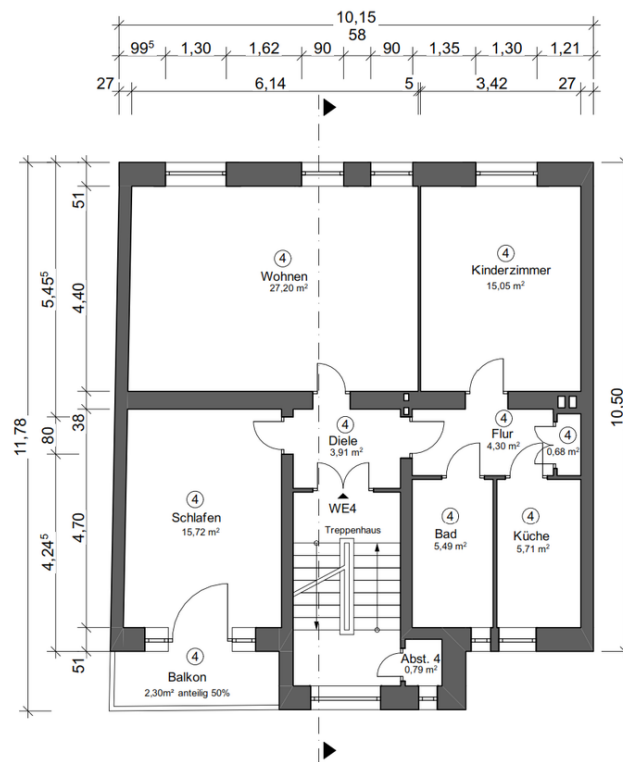


20220708\_133552911\_iOS



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/](http://www.casasogno.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.casasogno.de](http://www.casasogno.de)

