



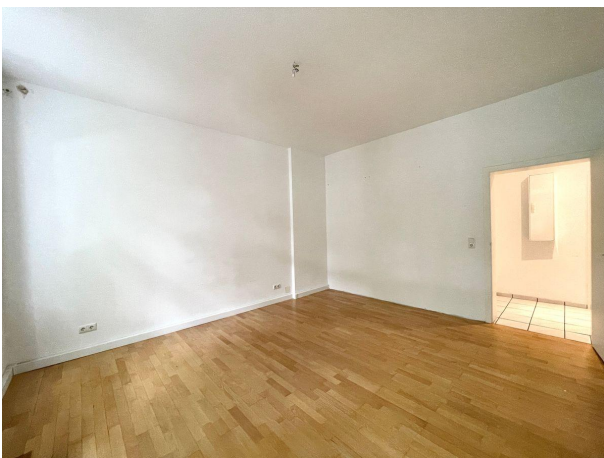
Immobilien-Exposé

Vermietete Kreuzviertel Idylle mit Westbalkon.

Objekt-Nr.:
VK-105

Eigentumswohnung

in 44139 Dortmund



Details

Zum Kauf

Vermietet

Abstellraum

Kaufpreis

259.500 €

Hausgeld

165 €

Wohnfläche

ca. 80,9 m²

Zimmer

3

Grundstücksfläche

ca. 196 m²

Balkon/Terrasse Fläche

ca. 8 m²

Etage

3

Badezimmer

1

Balkone

1

Baujahr

1905

Kategorie

Standard

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Fenster

Boden

Fliesen

Käuferprovision

keine

Beschreibung

Ruhig. Urban. Zeitlos.

In absoluter Bestlage erwartet Sie im 3. OG eines 5 Parteinhauses aus 1905 ein durchweg schönes Wohnerlebnis auf ca. 81m² Wohnfläche mit drei Zimmern.

Neben dem vorteilhaften Schnitt fügt sich die Liegenschaft in ein gründerzeitliches, architektonisches Ensemble ein und versprüht einen beständigen Jugendstilcharakter, der prägend für die gefragte Wohngegend ist- dem Dortmunder Kreuzviertel.

Die Wohnungen weisen tolle Raumgrößen von ca. 16-22m² mit Deckenhöhen von bis zu drei Metern auf und überzeugen durch einen nach Westen ausgerichteten, ca. 8m² großen, nahezu uneinsehbaren Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof.

Das moderne und kleine Tageslichtbadezimmer- zeitlos gehalten, verfügt über eine Dusche und ist von der Küche aus zugänglich.

Mit nur jeweils einer Einheit pro Etage, einer durchweg ordentlichen Hausgemeinschaft und sonnenreichen Abendstunden auf Ihrem Balkon lässt es sich hier hervorragend aushalten.

Das seit 2021 bestehende Mietverhältnis erwirtschaftet p.a. einen Kaltmietertrag von 8.040,00€. Die hier dargestellten Bilder beziehen sich auf die nahezu identische Einheit im 2. OG, aus Rücksichtnahme wurden von möblierten Innenaufnahmen abgesehen.

Ob zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

- WE04 im 3.OG mit ca. 81m² Wohnfläche
- vermietet seit 2021 für 670,00€ KM
- Westbalkon von ca. 8m², nahezu uneinsehbar
- zeitloses Badezimmer mit Tageslicht
- moderne Einbauküche im KP enthalten
- Strom- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- erneuerte Elektrik Verteilung
- Vinylboden Fliesen
- Flachheizkörper
- doppelverglaste Kunststofffenster
- ausreichend Stauraum
- Deckenhöhe ca. 3m
- Vaillant Gaszentralheizung zwischen 2015-2019
- Fassadenanstrich Vorder- und Rückseite in 2019
- Treppenhausanstrich in 2019
- Dacheindeckung im Jahr 2019 erneuert
- Waschkeller
- eigener Kellerraum
- 1 Wohnung pro Etage

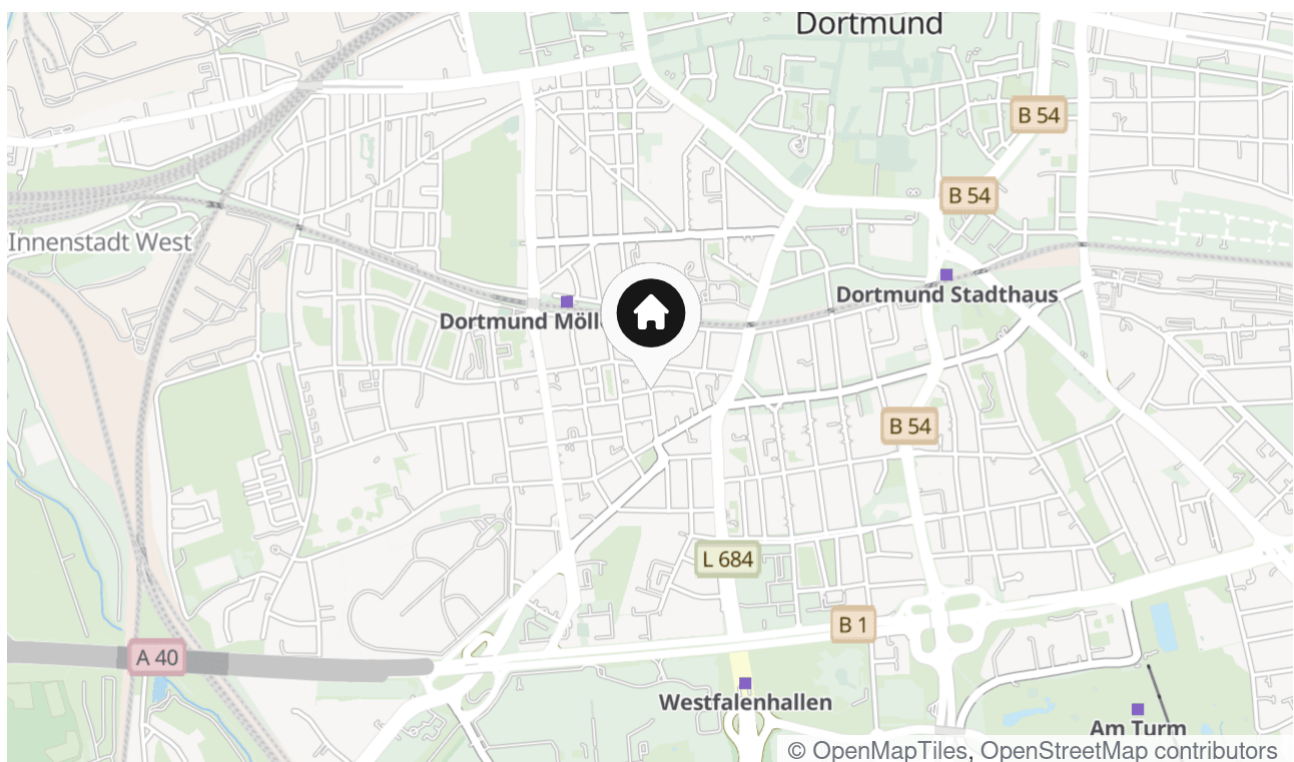
Sonstiges

provisionsfrei

Lage & Umgebung

Redtenbacherstraße 19, 44139 Dortmund

Das Dortmunder Kreuzviertel, ein Mekka an architektonischer Qualität mit geschmückten, baujahrestypischen Fassaden verleiht diesem lebendigen Viertel einen unverwechselbaren Charakter und zählt zu einer der wohl beliebtesten, zentralen Wohngegenden Dortmunds. Dank des vielfältigen Angebotes an Lokalitäten, einer abwechslungsreichen Kulinarik und der unmittelbaren Nähe zu Grün- und Naherholungsflächen, findet sich eine familienreiche und lebendige Bewohnerstruktur wieder, die fußläufig mit allen täglichen Bedarfen des Lebens versorgt wird und sich gerne und häufig bei abendlichen Spaziergängen in dem schönen, von Geschichte geprägten Kiez begegnet.



Energieausweis

Baujahr

1905

Energieausweistyp

Verbrauch

Energieausweis gültig bis

11. Februar 2031

Endenergieverbrauch

108,7 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse

D

Wesentlicher Energieträger

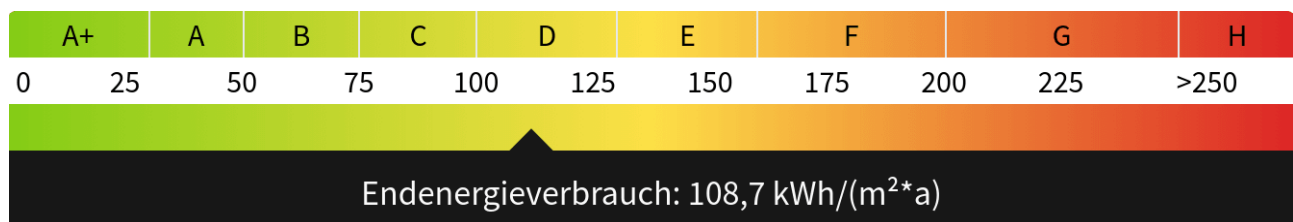
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Titelbild



Wohnen



Schlafen 1



Schlafen 2



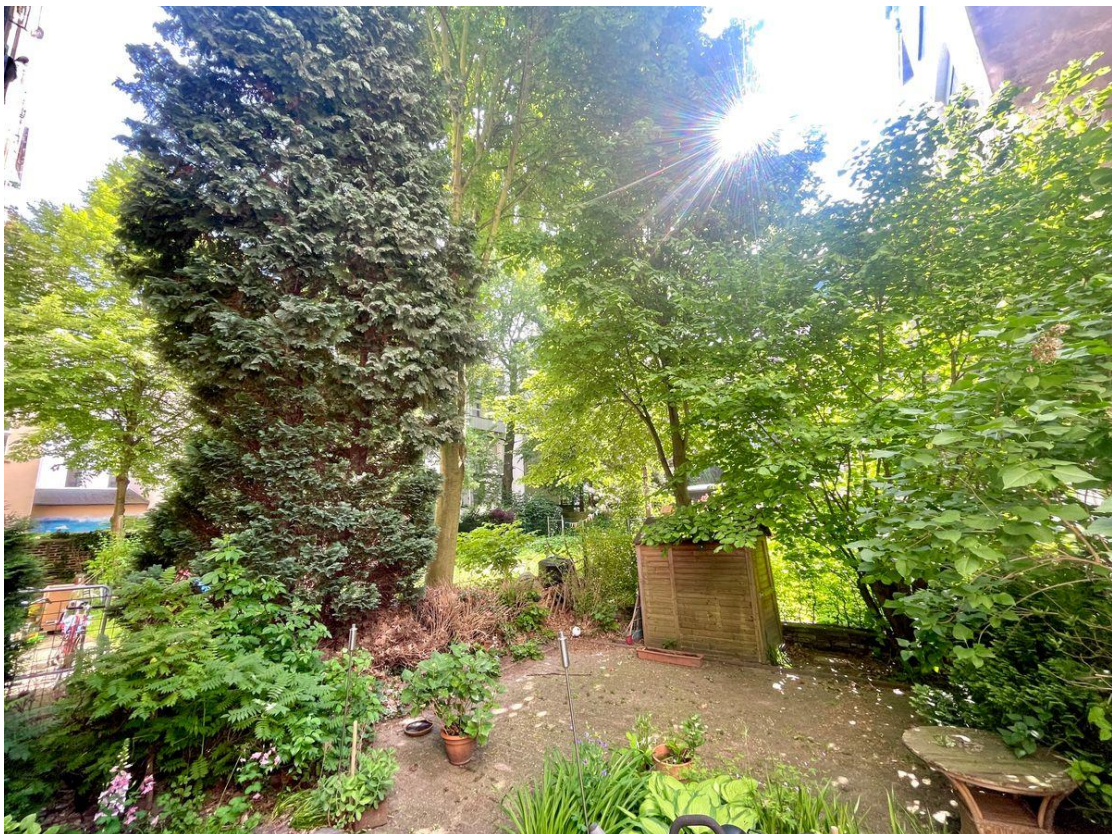
Küche



Küche



West-Balkon



Ausblick Innenhof



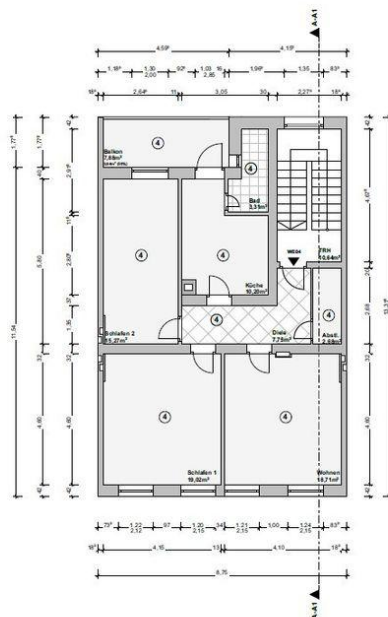
Treppenhaus



Gebäudeansicht

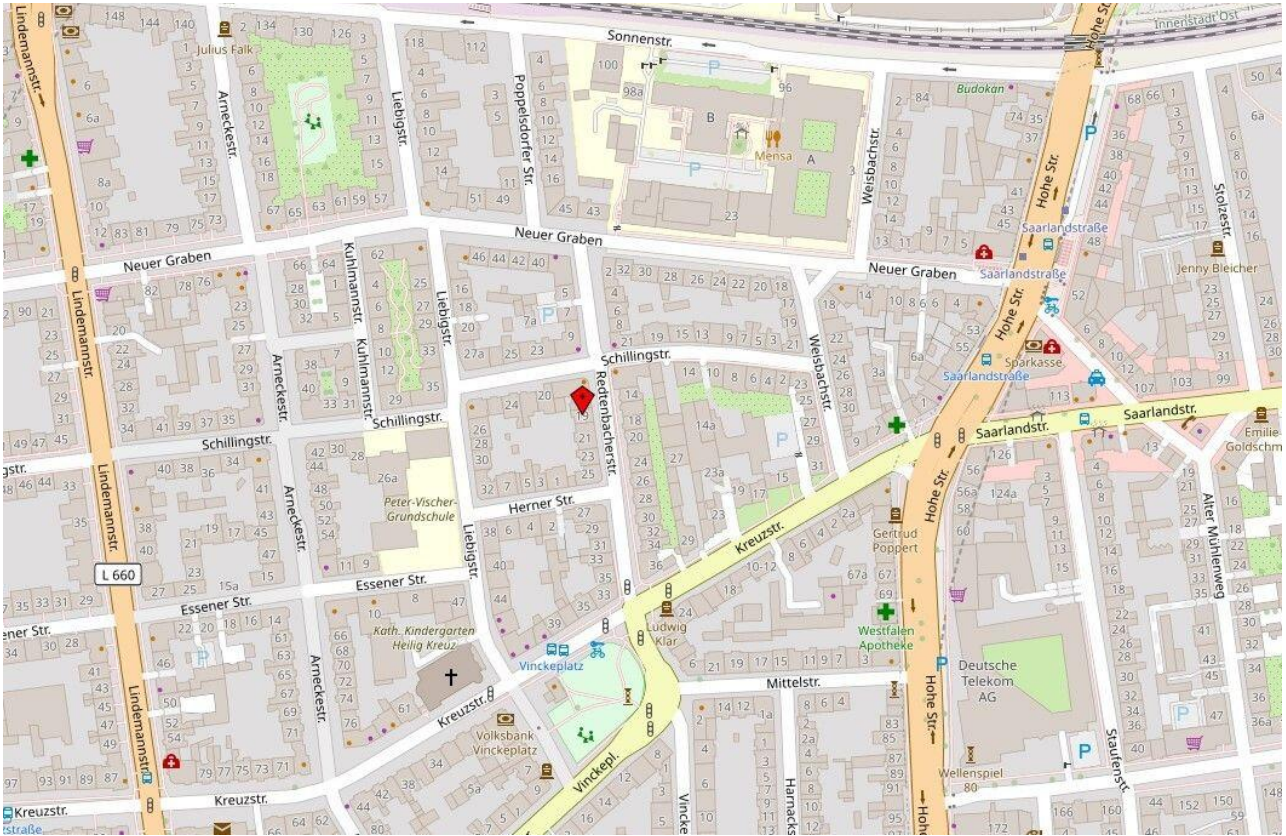


Rückansicht



 Casa Sogno IMMOBILIEN	
Projekt	Redtenbacherstr. 19 44139 Dortmund
Baubeschreibung	Bestandsplan
Bauherr	casa sogno GmbH Am Alten Ostbahnhof 11 44135 Dortmund
Planverfasser	casa sogno GmbH Meyrel Sangr
Planinhalt	Grundriss 3. Obergeschoss
Datum	11.08.2023
Maßstab	1:100
Plangröße	A3

3.OG, WE04



Lageplan



IMG_8289



IMG_8279

Kontakt

casa sogno GmbH

Am Alten Ostbahnhof 11

44135 Dortmund

Telefon: 0176-62019811

E-Mail: sh@casasogno.de

Ihr Ansprechpartner

Sara Henriques

Impressum

www.casasogno.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.casasogno.de

