Immobilien-Exposé

Ihre Kreuzviertel Idylle mit Westbalkon.

Objekt-Nr.:
VK-103

Eigentumswohnung

in 44139 Dortmund

Details

Zum Kauf | Vermietet | Abstellraum

Kaufpreis
259.500 €

Hausgeld **165 €**	Wohnfläche **ca. 79,7 m²**	Zimmer **3**
Grundstücksfläche **ca. 196 m²**	Balkon/Terrasse Fläche **ca. 8 m²**	Etage **1**
Schlafzimmer **2**	Badezimmer **1**	Balkone **1**
Baujahr **1905**	Kategorie **Standard**	Zustand **gepflegt**
Unterkellert **Ja**	Bad mit **Dusche, Fenster**	Boden **Fliesen**

Beschreibung

Ruhig. Urban. Zeitlos.

In absoluter Bestlage erwartet Sie im 1. OG eines 5 Parteienhauses aus 1905 ein durchweg schönes Wohnerlebnis auf ca. 80m² 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 und schlicht gehalten, verfügt über eine Dusche und ist von der Küche 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 2022 bestehende Mietverhältnis erwirtschaftet p.a. einen Kaltmietertrag von 8.040,00€. Aus Rücksichtsnahme wurden von möblierten Innenaufnahmen abgesehen. Die hier dargestellten Bilder beziehen sich auf die nahezu identische Einheit im 2. OG.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

- WE02 im 1.OG mit ca. 80m² Wohnfläche
- vermietet seit 2022 für 670,00€ KM
- Westbalkon von ca. 8m², nahezu uneinsehbar
- zeitloses Badezimmer mit Tageslicht
- Strom- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- erneuerte Elektrik Verteilung
- Vinylboden, Fliesen
- Flachheizkörper
- doppeltverglaste Kunststofffenster
- ausreichend Stauraum
- Deckenhöhe ca. 3m
- Vaillant Gaszentralheizung aus ca. 2016
- Fassadenanstrich Vorder- und Rückseite in 2019
- Treppenhausanstrich in 2019
- Dacheindeckung im Jahr 2019 erneuert
- Waschkeller
- eigener Kellerraum
- 1 Wohnung pro Etage

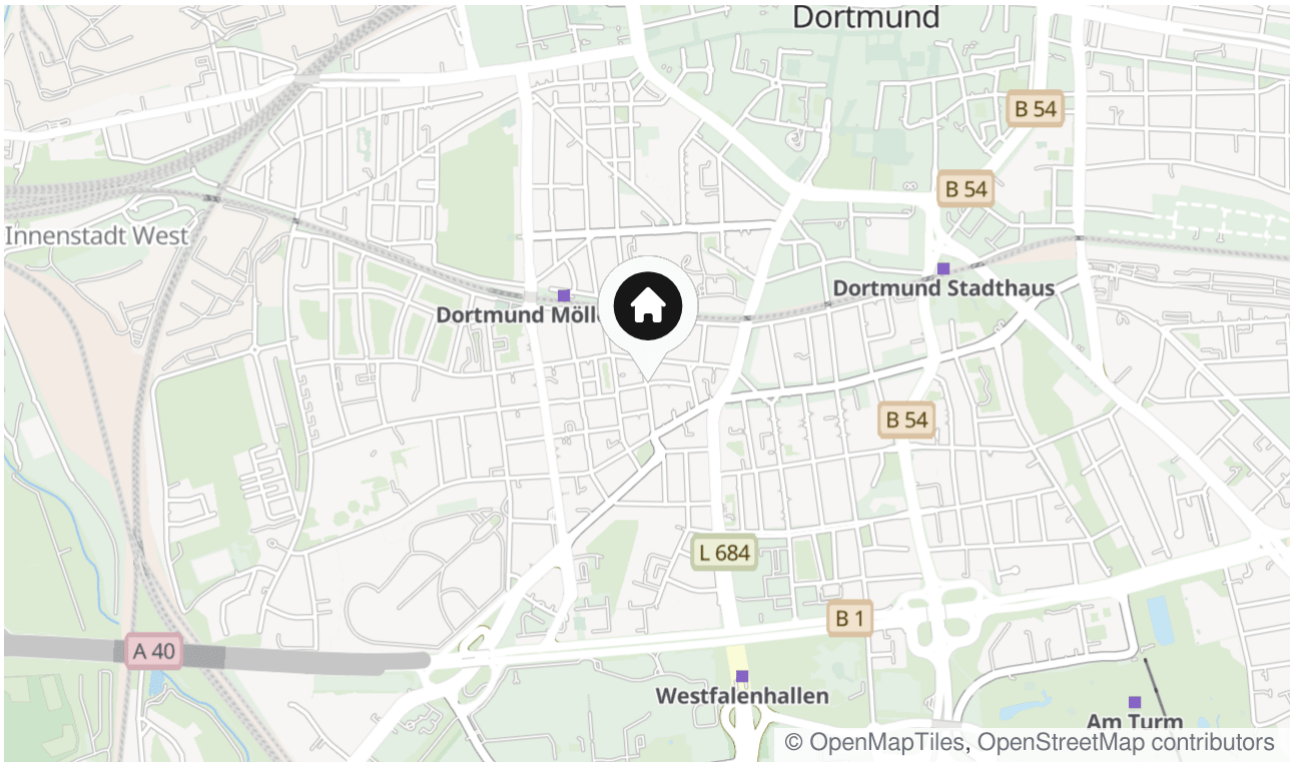
Sonstiges

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

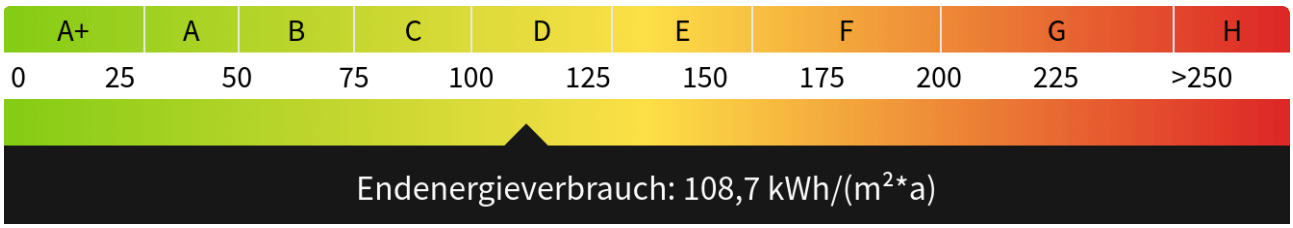
Endenergieverbrauch
108,7 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse
D

Wesentlicher Energieträger
Gas

Befeuerungsart
Gas

Heizungsart
Zentralheizung



Titelbild

West-Balkon

Küche (Muster WE03)

Küche (Muster WE03)

Schlafen 1 (Muster WE03)

Schlafen 2 (Muster WE03)

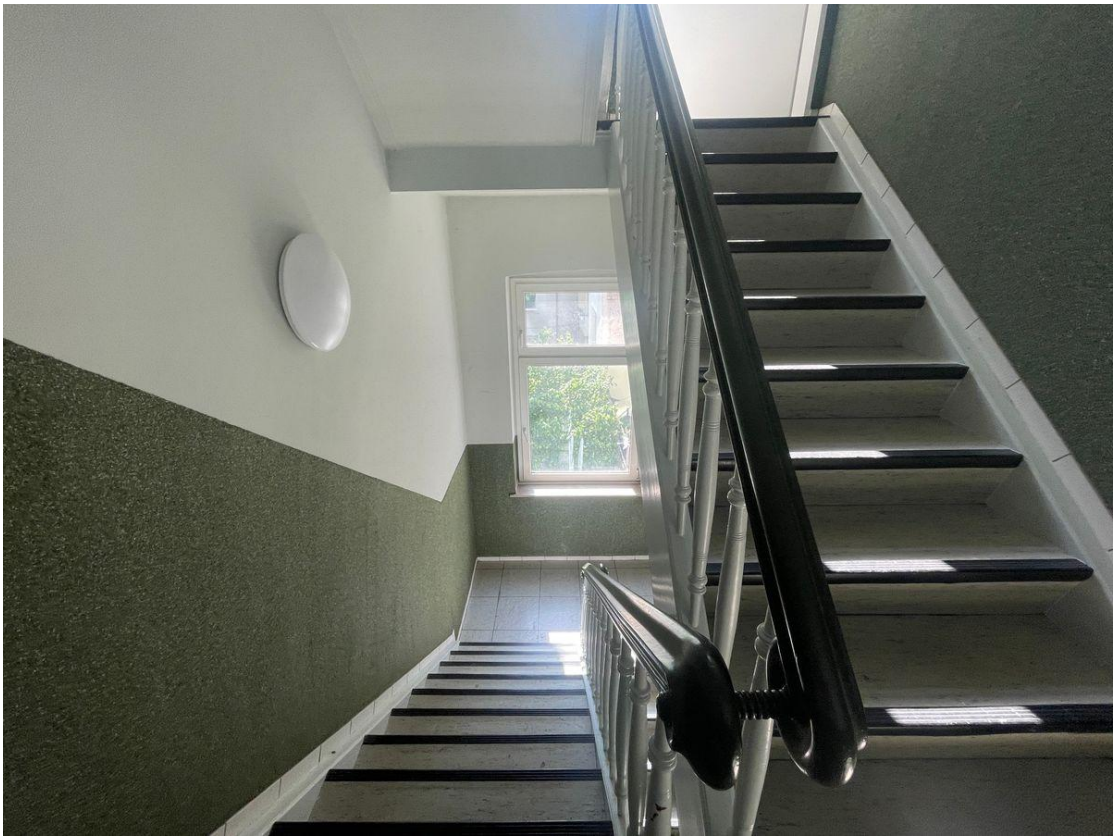
Schlafen 2 (Muster WE03)

Wohnen (Muster WE03)

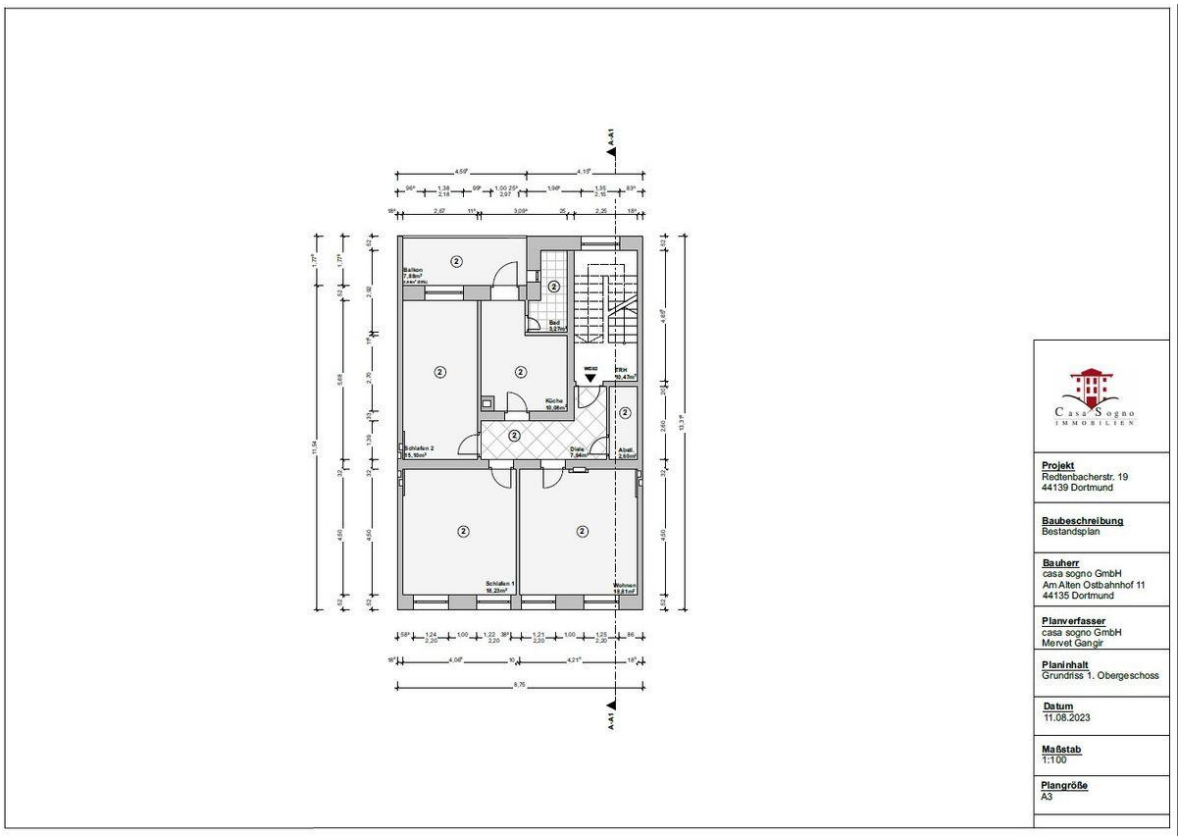
Wohnen (Muster We03)

Ausblick

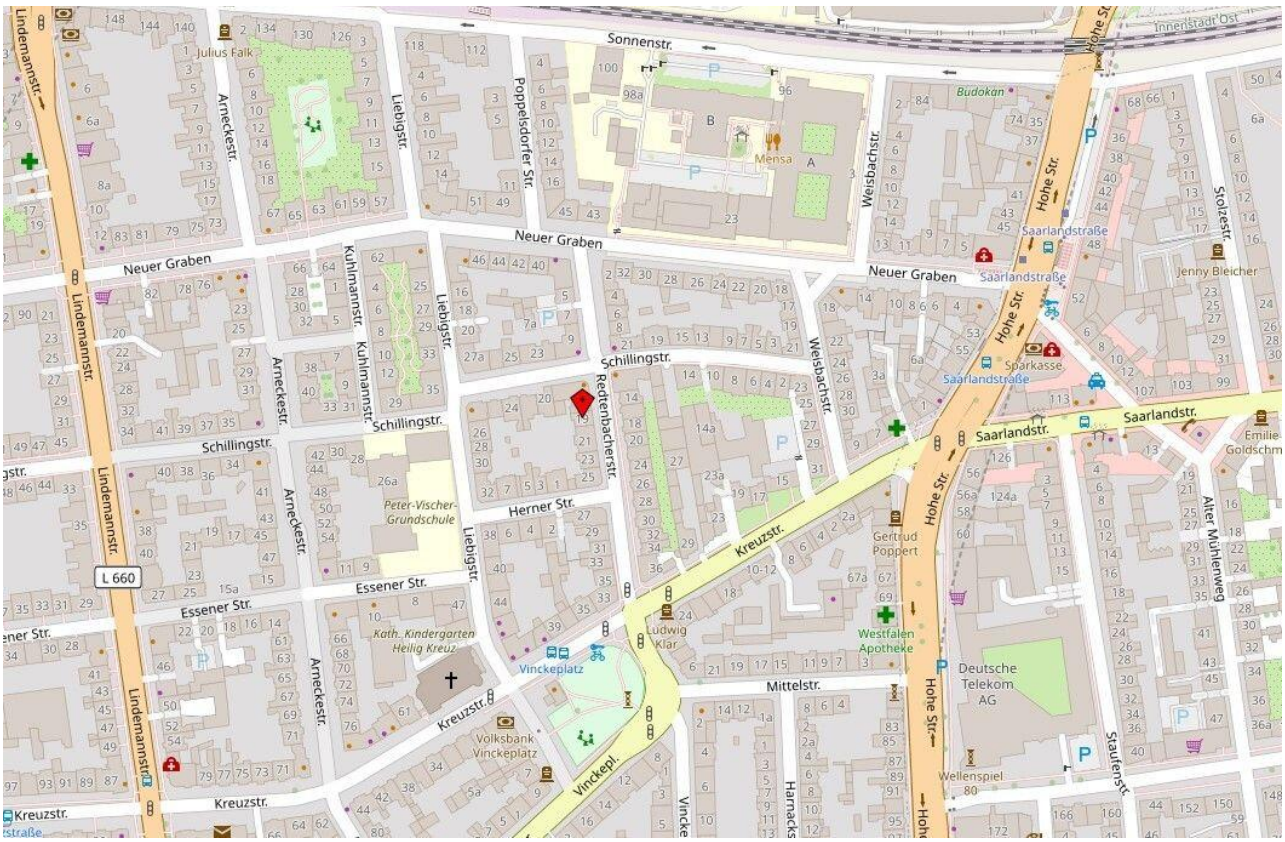
Rückansicht



Treppenhaus

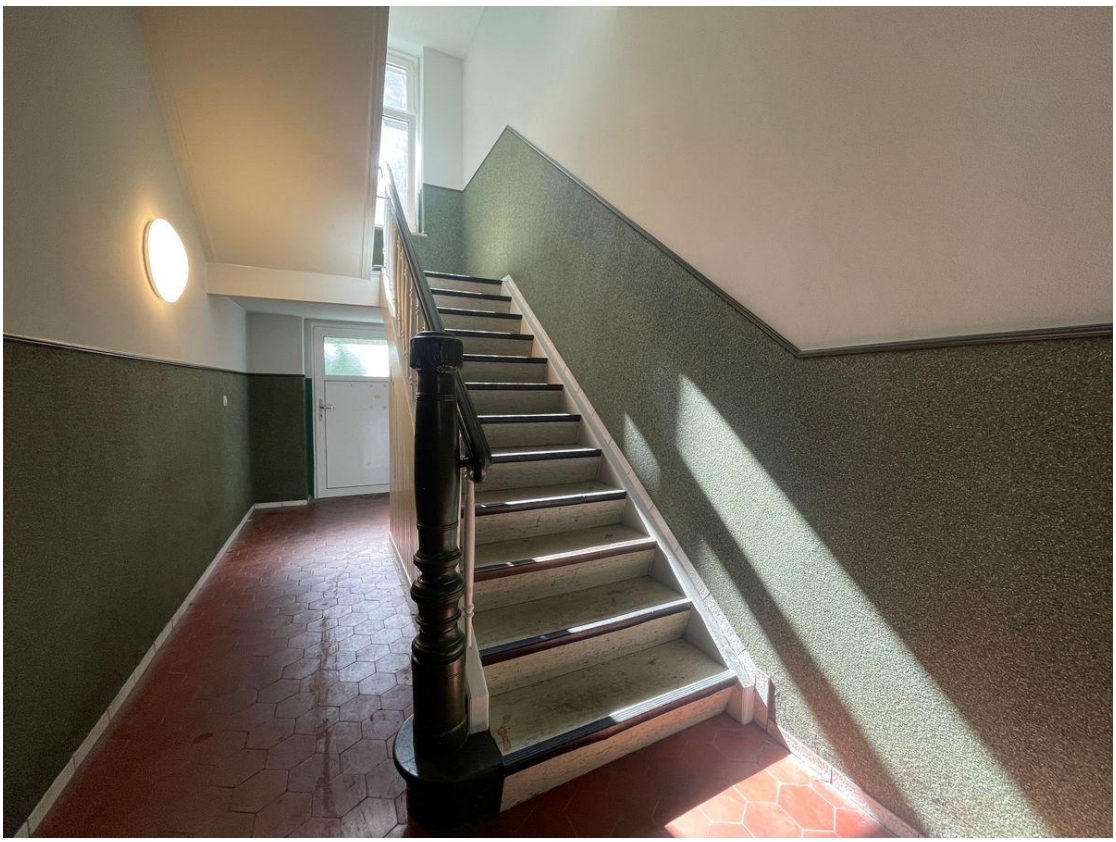


Grundriss, WE02



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