



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 Rücksichtnahme 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

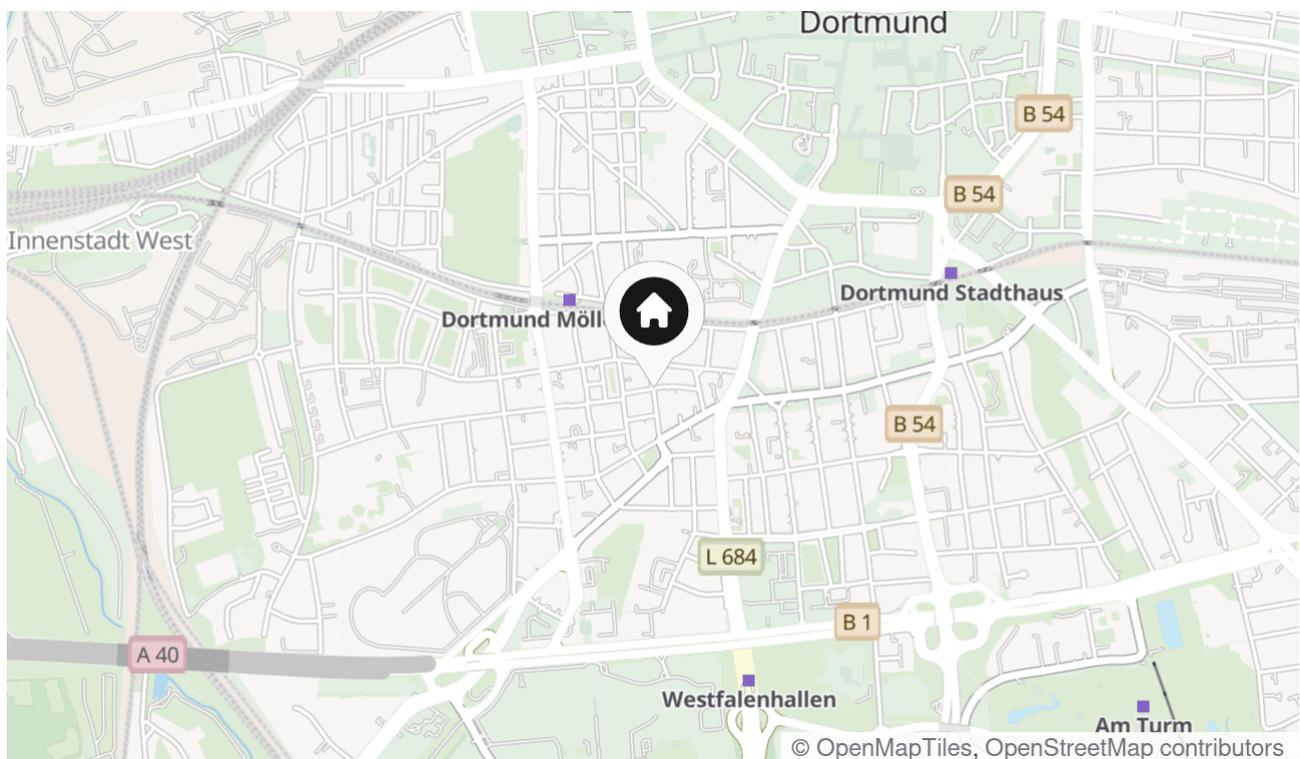
Sonstiges

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)



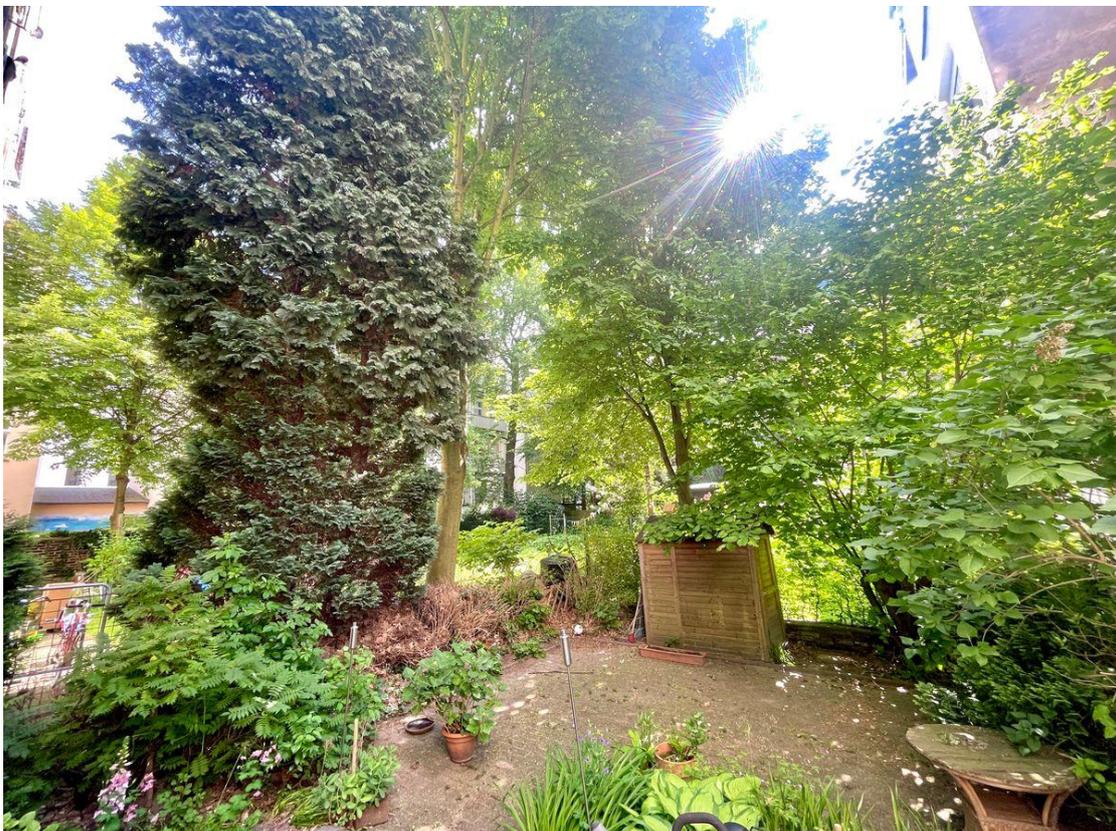
Schlafen 2 (Muster WE03)



Wohnen (Muster WE03)



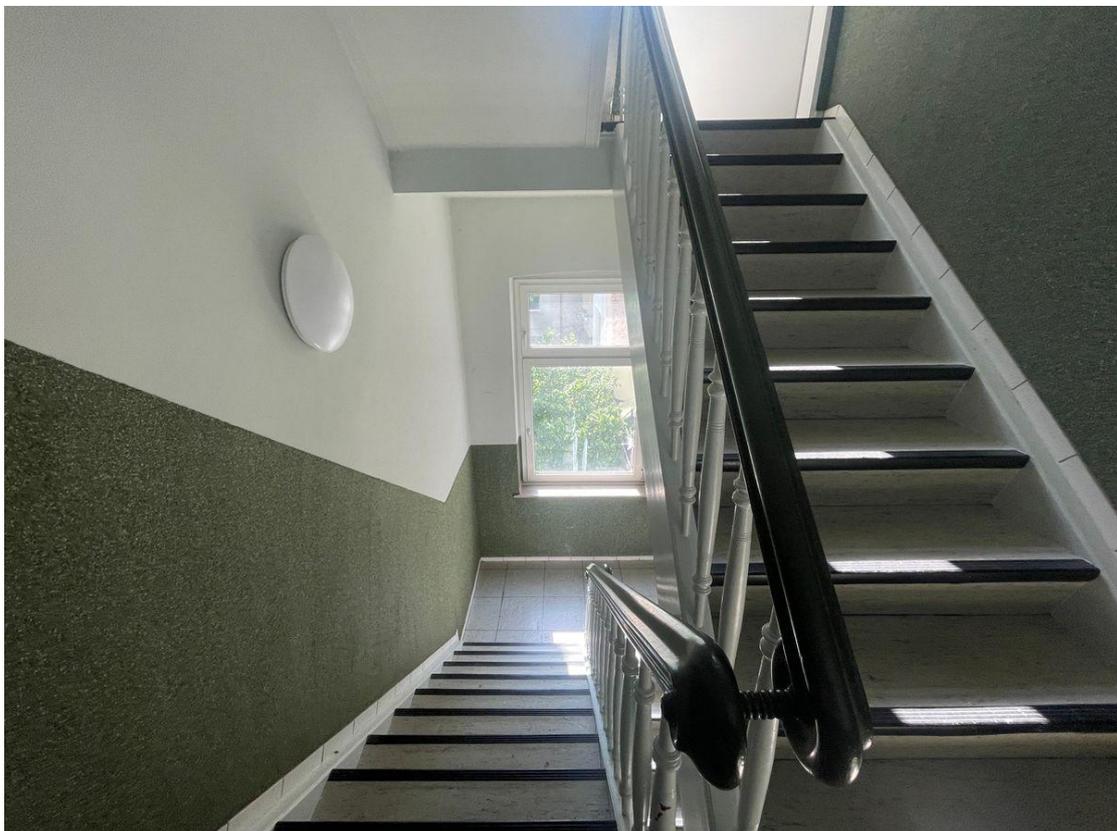
Wohnen (Muster We03)



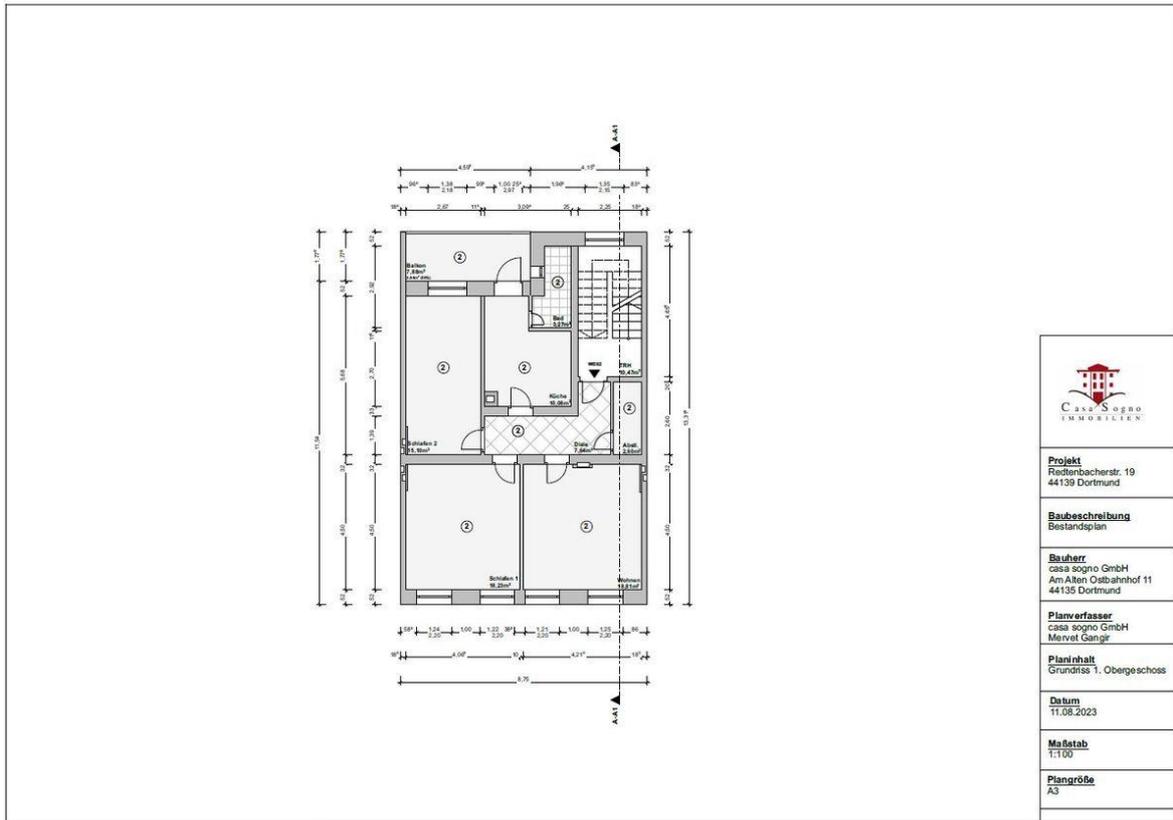
Ausblick



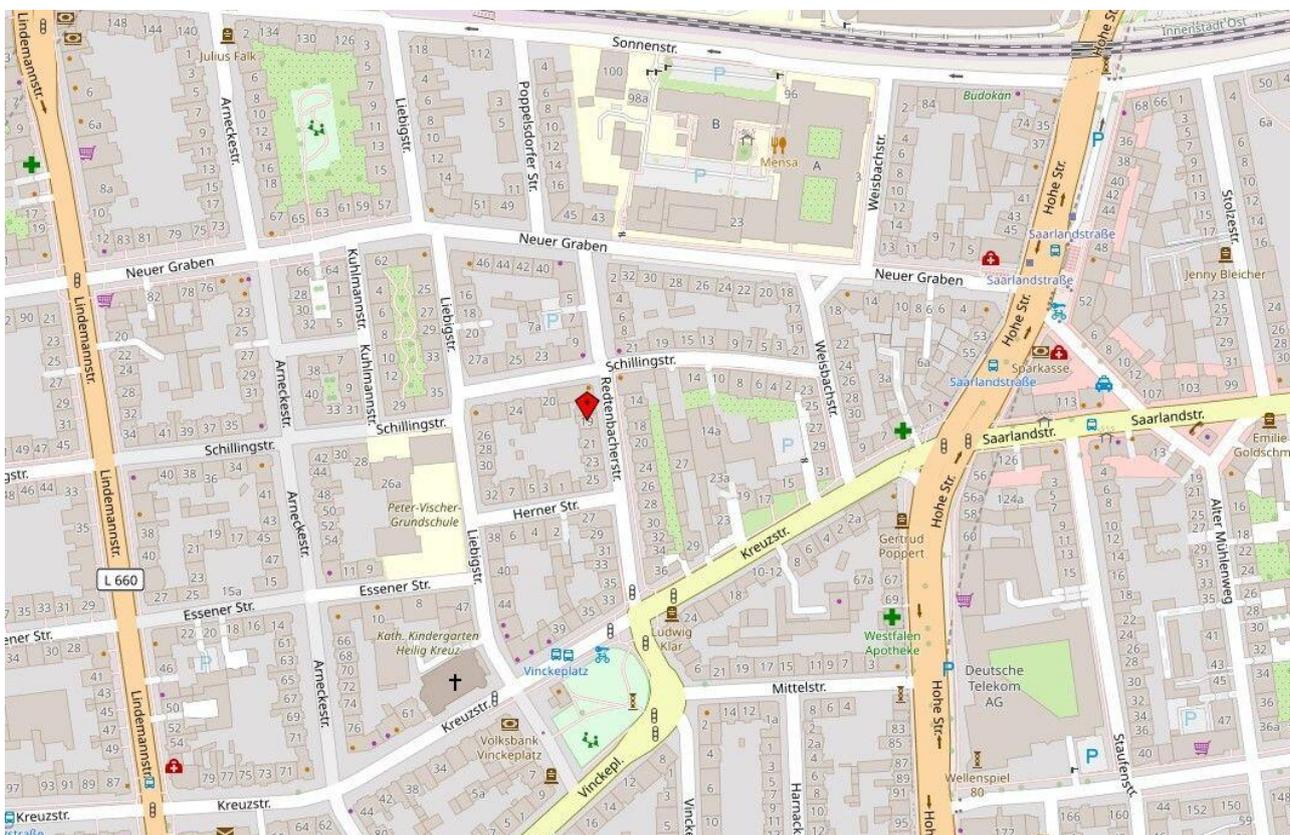
Rückansicht



Treppenhaus



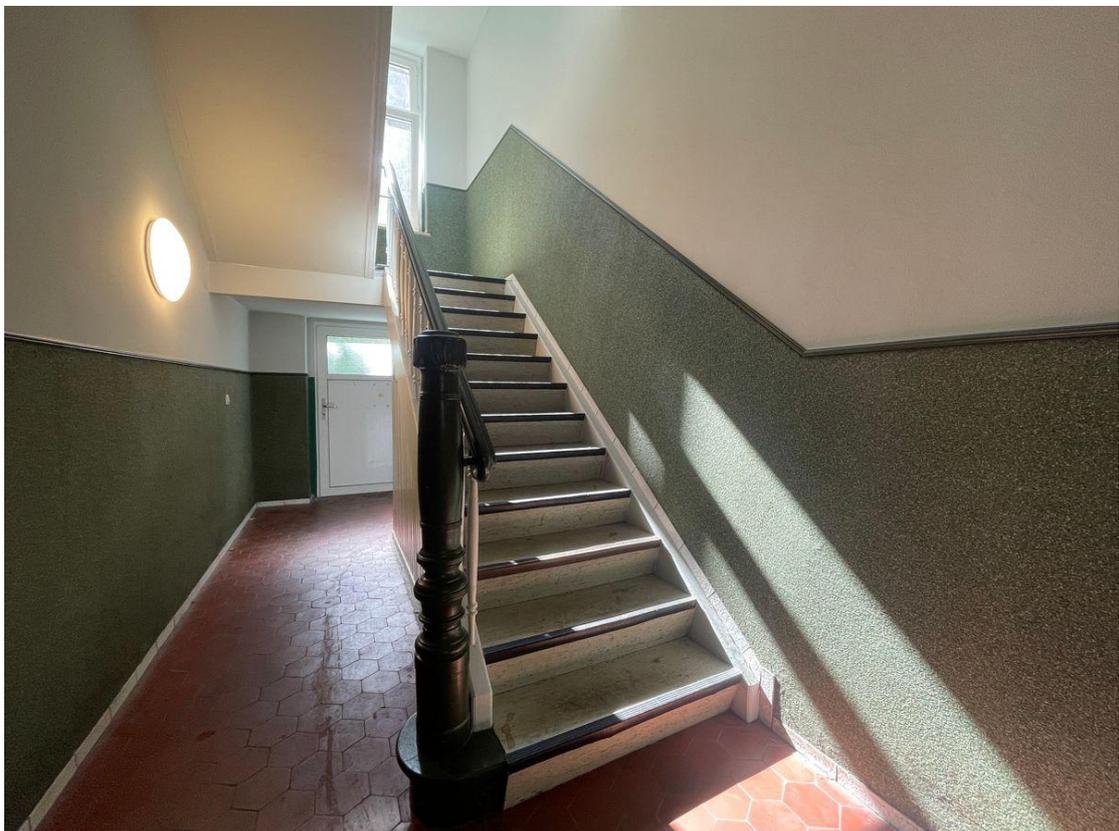
Grundriss, WE02



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

