Immobilien-Exposé

Vermietete Kreuzviertel Idylle mit eigenem Garten!

Objekt-Nr.:
VK-102

Erdgeschoss zum Kauf

in 44139 Dortmund

Details

Zum Kauf | Vermietet | Gartennutzung

Kaufpreis
269.500 €

Hausgeld **150 €**	Wohnfläche **ca. 71,4 m²**	Zimmer **2**
Grundstücksfläche **ca. 196 m²**	Gartenfläche **ca. 50 m²**	Balkon/Terrasse Fläche **ca. 8 m²**
Schlafzimmer **2**	Badezimmer **1**	Balkone **1**
Baujahr **1905**	Kategorie **Standard**	Zustand **gepflegt**
Unterkellert **Ja**	Bad mit **Dusche, Fenster**	Boden **Fliesen, Laminat**

Käuferprovision
keine

Beschreibung

Ruhig. Urban. Zeitlos.

In absoluter Bestlage fügt sich im Erdgeschoss eines 5 Parteienhauses aus 1905 ein durchweg schönes Wohnerlebnis auf ca. 71m² Wohnfläche mit zwei Zimmern in ein Esemble von gründerzeitlicher Architektur ein und versprüht mit charakteristischen Merkmalen den beständigen Jugendstilcharakter, prägend für das beliebte Dortmunder Kreuzviertel.

Die Wohnung weist neben einem vorteilhaften Schnitt angenehme Raumgrößen von ca. 16-29m² mit Deckenhöhen von bis zu drei Metern auf und überzeugt durch den eigenen, nahezu uneinsehbaren, ca. 50m² großen West-Garten mit tollem Baumbestand.
Das moderne und kleine Tageslichtbadezimmer- zeitlos und schlicht gehalten, verfügt über eine Dusche und ist von der Küche zugänglich.

Das seit 2015 bestehende Mietverhältnis erwirtschaftet p.a. einen Kaltmietertrag von 5.400,00€. Aus Rücksichtnahme wurden von möblierten Innenaufnahmen abgesehen.

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

Ausstattung

- WE01 im EG mit ca. 71m² Wohnfläche
- eigener West-Garten von ca. 50m²
- vermietet seit 2015 für 450,00€ KM
- zeitloses Badezimmer mit Tageslicht
- Strom- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Laminatböden, Fliesen
- Flachheizkörper
- doppeltverglaste Kunststofffenster
- 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
- ordentliche Hausgemeinschaft

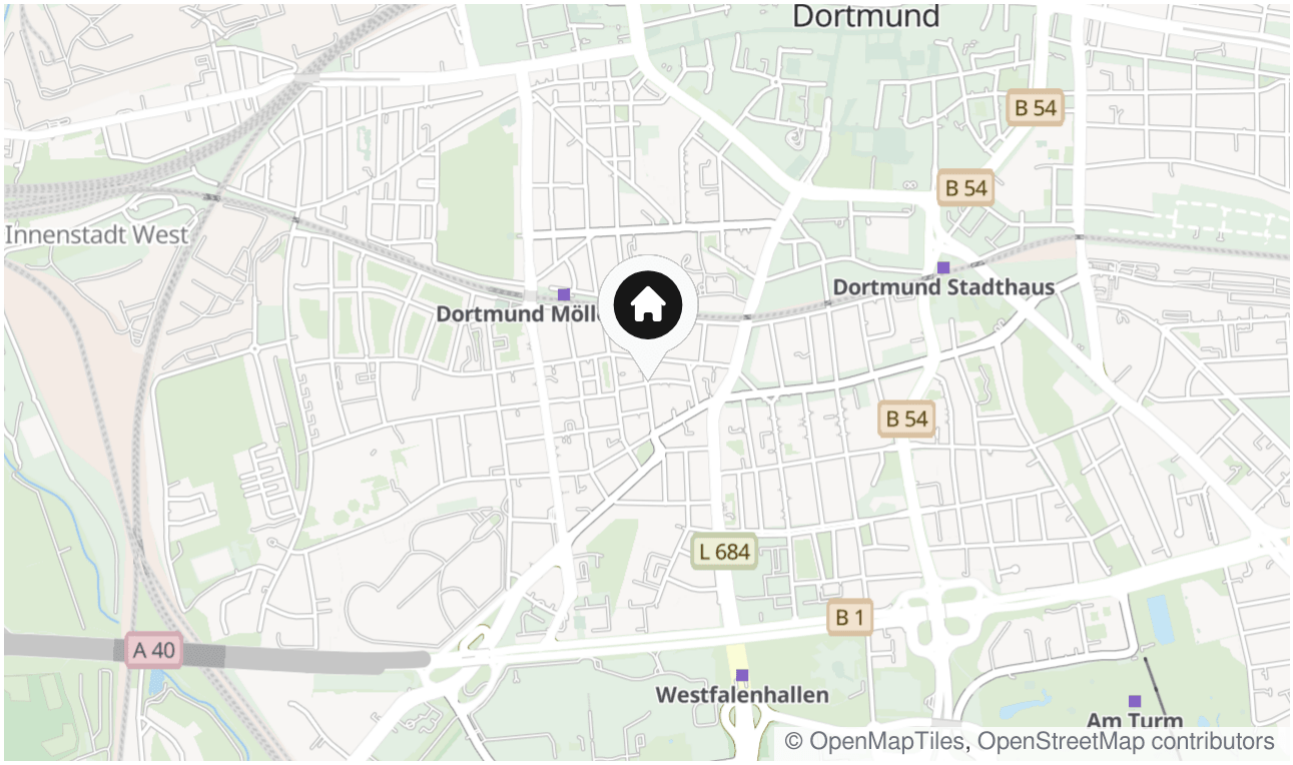
Sonstiges

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

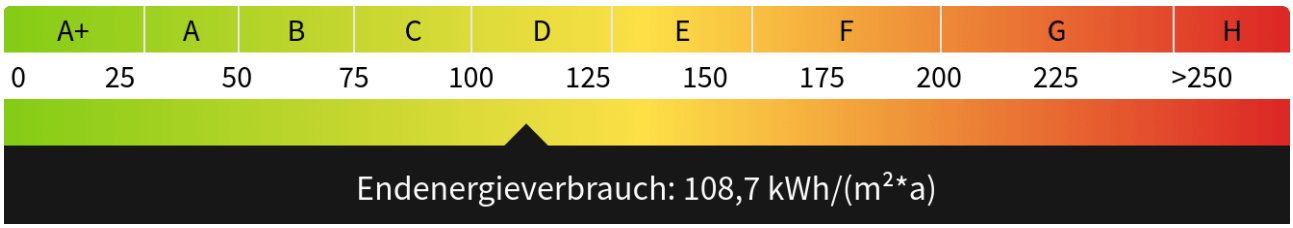
Endenergieverbrauch
108,7 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse
D

Wesentlicher Energieträger
Gas

Befeuerungsart
Gas

Heizungsart
Zentralheizung



Titelbild

Schlafen 1 / (Muster WE03)

Schlafen 2 (Muster WE03)

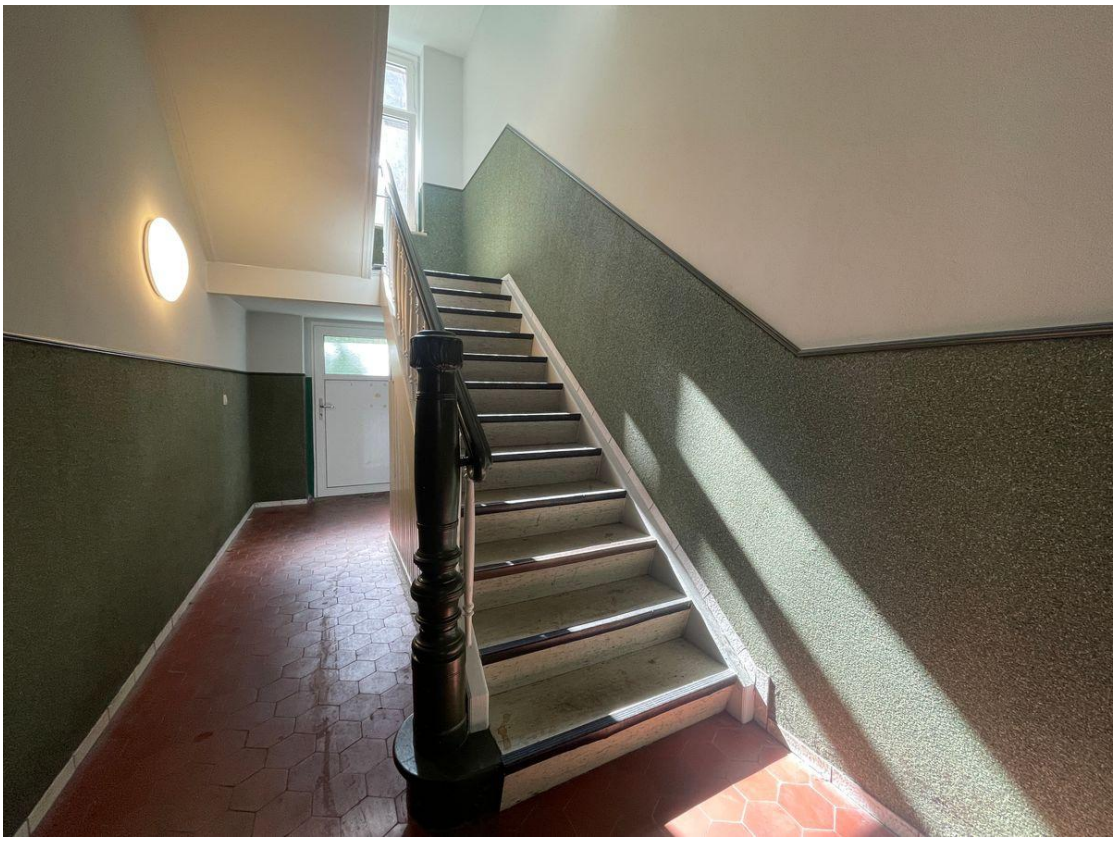
Wohnen (Muster WE03)

Wohnen (Muster WE03)

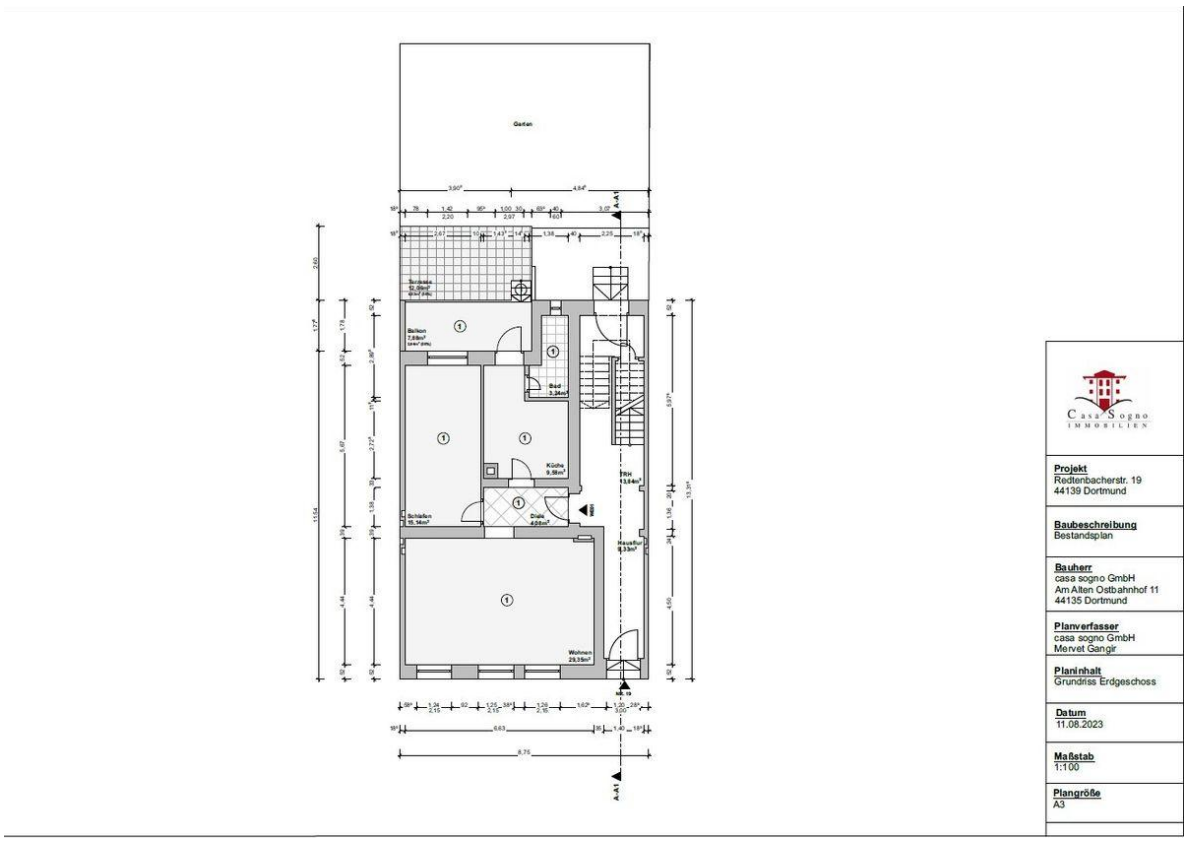
Ausblick West-Garten

Rückansicht

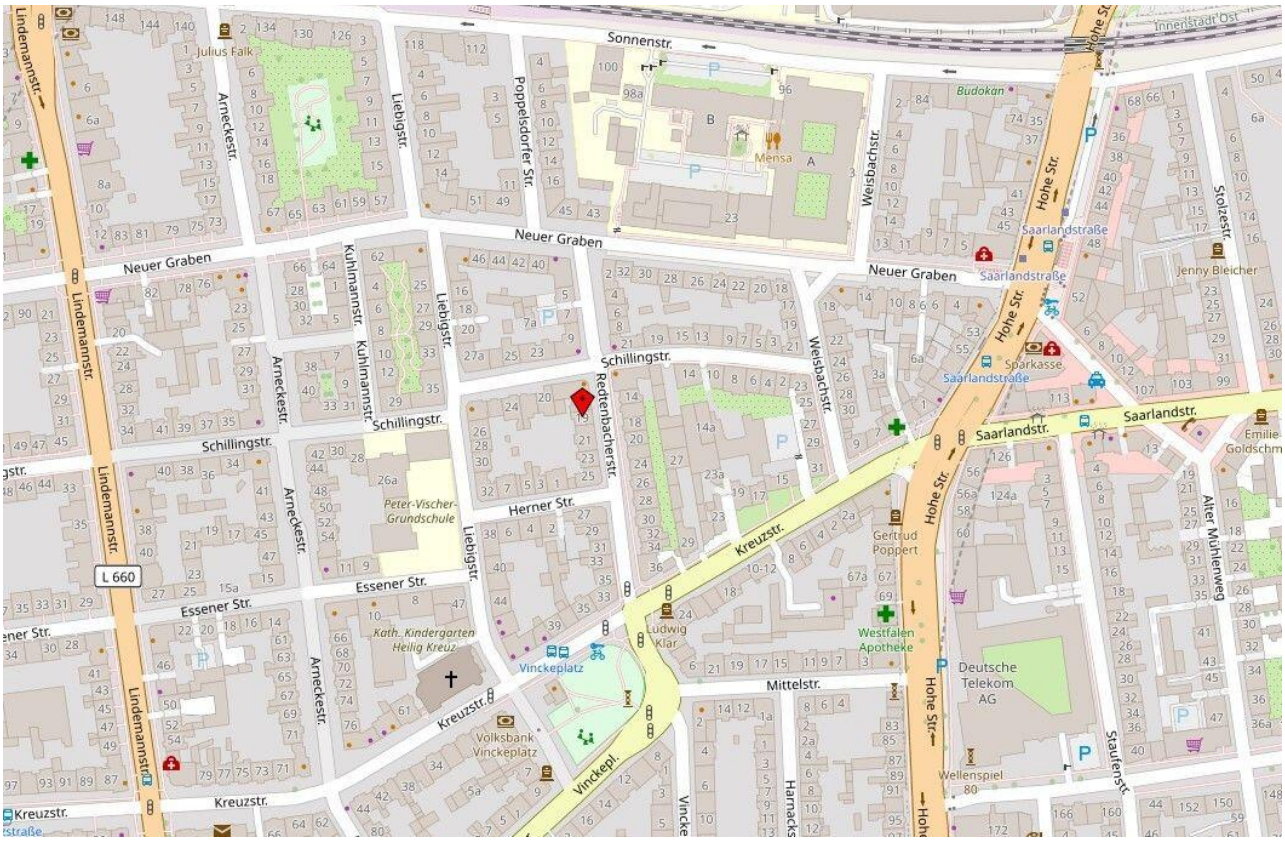
Küche (Muster WE03)



Treppenhaus

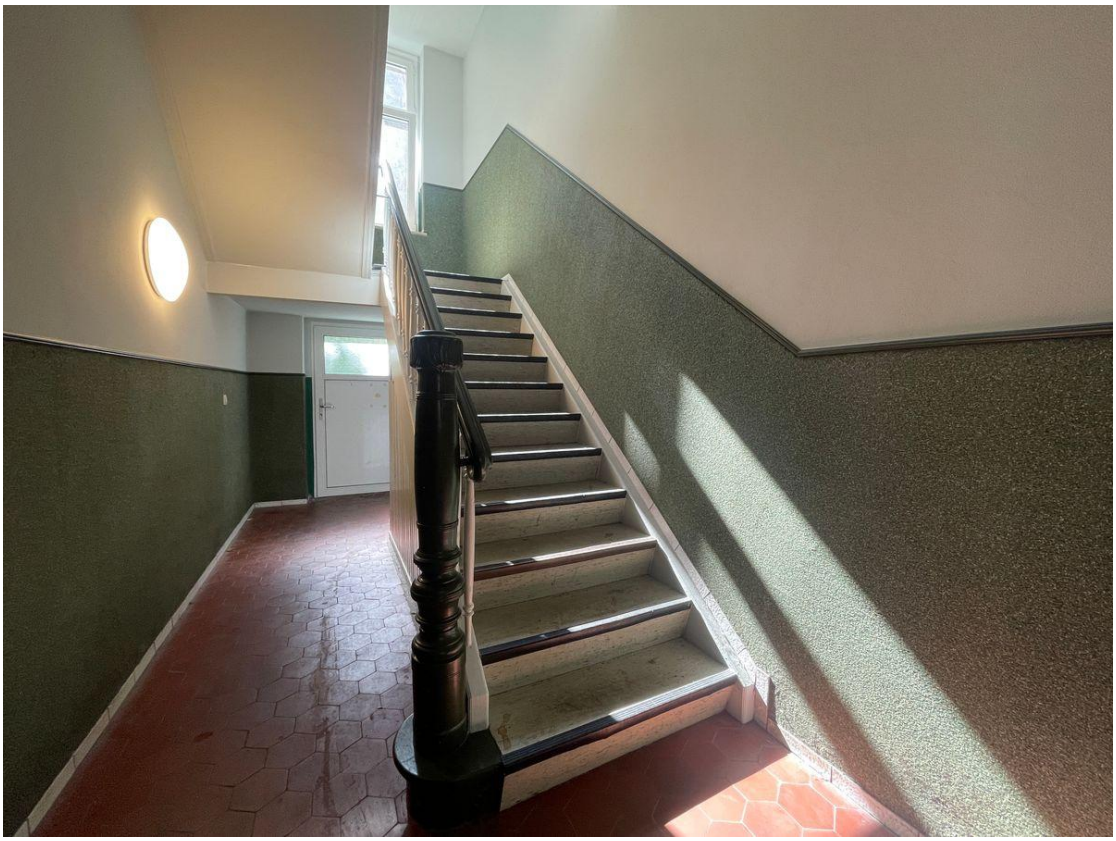


EG, WE01



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