



**Immobilien-Exposé**

# **Wohlfühlen in der südlichen Innenstadt!**

**Objekt-Nr.:**

**VK-028**

# Eigentumswohnung

in 44139 Dortmund



## Details

Zum Kauf

Vermietet

Abstellraum

Energieausweis mit Warmwasser

Kaufpreis

**235.500 €**

Hausgeld

**300 €**

Wohnfläche

**ca. 74,0 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Grundstücksfläche

**ca. 240 m<sup>2</sup>**

Etage

**1**

Etagen

**3**

Badezimmer

**1**

Balkone

**1**

Baujahr

**1965**

Kategorie

**Standard**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche**

Boden

**Fliesen, Laminat**

Käuferprovision

**keine**

## Beschreibung

Im 1.OG eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses mit nur 4 Parteien erfüllt das angebotene Objekt den Wohnraum in südlicher Innenstadtlage und bietet sich optimal für eine Haushaltsgröße von 1-3 Personen an.

Seit 2017 vermietet präsentiert sich das 3-Raumangebot in einem gepflegten Zustand mit ansprechendem Grundriss, einer Wohnfläche von ca.74m<sup>2</sup> und einem Ost-Balkon mit Blick in ein ruhiges, begrüntes Umfeld.

Unverzichtbare Stauflächen werden in der angrenzenden Abstellkammer wie in dem zur Wohnung gehörenden Keller geschaffen.

Das solide Anlagepotenzial in einer der gefragtesten innerstädtischen Lagen Dortmunds ist Teil einer ordentlichen Hausgemeinschaft und erwirtschaftet einen jährlichen Kaltmietertrag von 6.000€

Bei Interesse an näheren Informationen und/oder einem Besichtigungstermin freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

## **Ausstattung**

- WE02 mit ca. 74,02m<sup>2</sup> WFL
- jährlicher Kaltmietertrag i.H.v. 6.000€
- Baujahr 1965
- Ost-Balkon
- neue Öl-Zentralheizung aus 2024
- Deckenhöhe ca. 2,70 Meter
- Innenliegendes Badezimmer, weiß gefliest
- Gegensprechanlage
- fließender Grundriss
- großer Abstellraum in der Wohnung
- Kellerraum
- jeweils 1 Wohnung pro Etage

## **Sonstiges**

provisionsfrei.

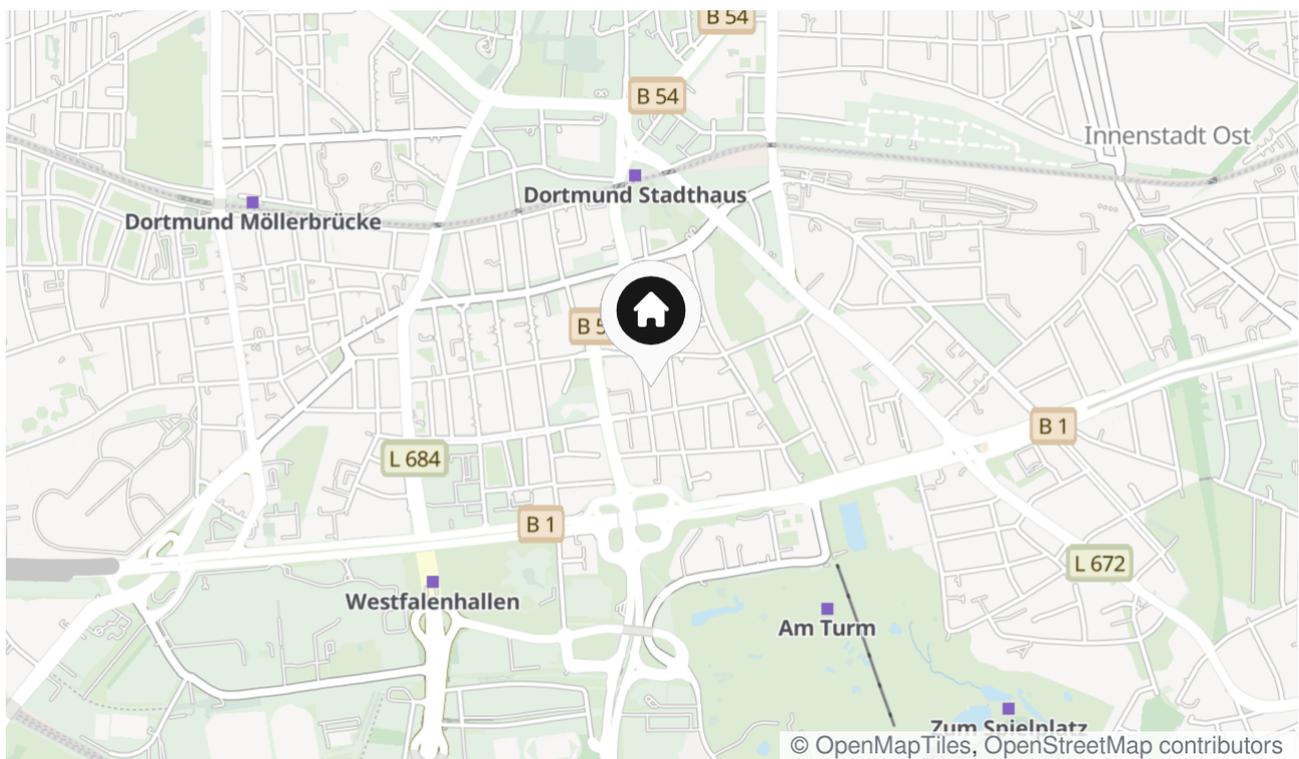
## Lage & Umgebung

Meißener Str. 54, 44139 Dortmund

Das Objekt befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone inmitten des hochattraktiven Saarlandstraßenviertel und wird geschmückt von einem Esemble an baujahrestypischer Architektur aus der Gründerzeit.

Hier lässt man bei einem gemütlichen Spaziergang die Vielfalt des geschichtsträchtigen Dortmund auf sich wirken und genießt das breit gefächerte Spektrum an Dienstleistungsangeboten, Einkaufsmöglichkeiten, kleinen Cafés und gastronomischen Erlebnissen, die für jeden Geschmack etwas bereit halten.

Dem Puls der Zeit gefolgt werden Sie fußläufig mit allem versorgt, was das Herz begehrt. Schnell erreicht sind im Übrigen auch die Anbindungen an das öffentliche Verkehrs- und Autobahnnetz, sowie beliebte Naherholungsgebiete und Freizeitmöglichkeiten wie z.B. der Westfalenpark, das Stadewäldchen oder das Südbad.



## Energieausweis

Baujahr

**1965**

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Energieausweis gültig bis

**15. Juli 2032**

Endenergieverbrauch

**140,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieausweis mit Warmwasser

**Ja**

Energieeffizienzklasse

**E**

Wesentlicher Energieträger

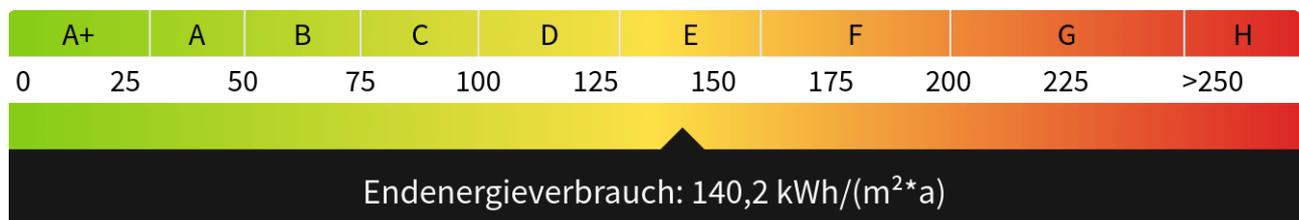
**Öl**

Befeuerungsart

**Öl**

Heizungsart

**Zentralheizung**





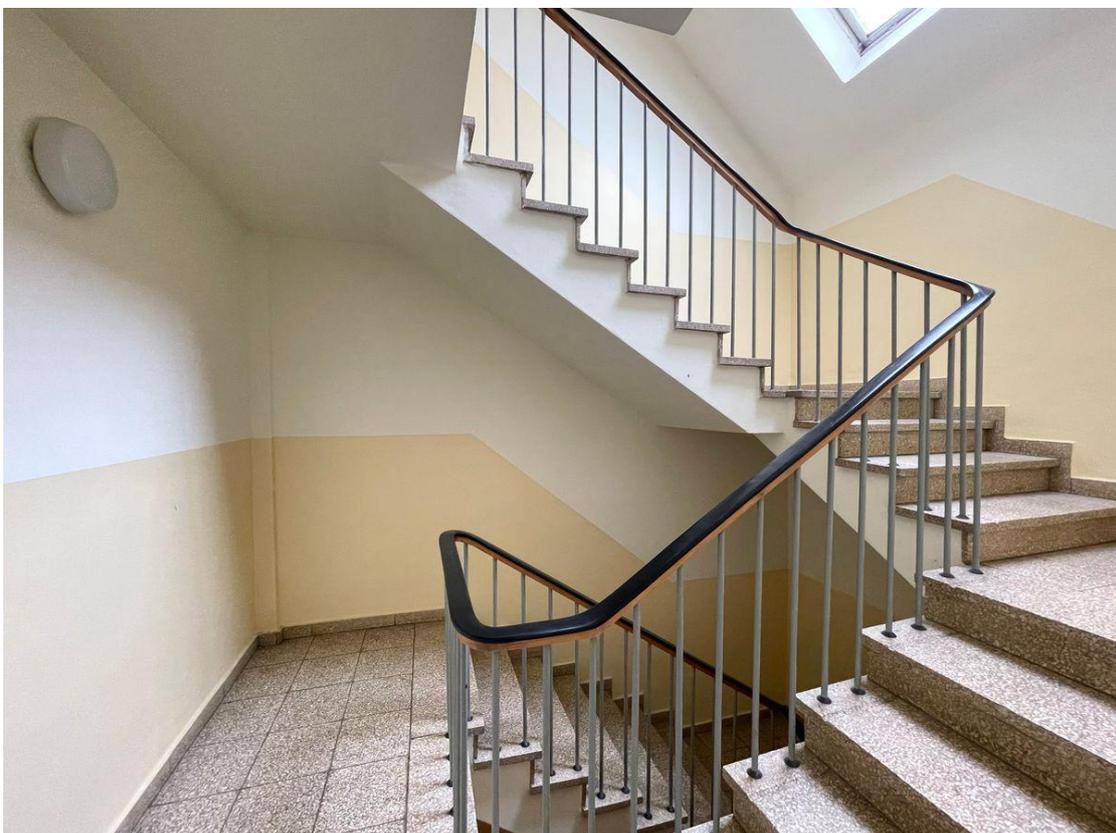
Ansicht



Rückansicht



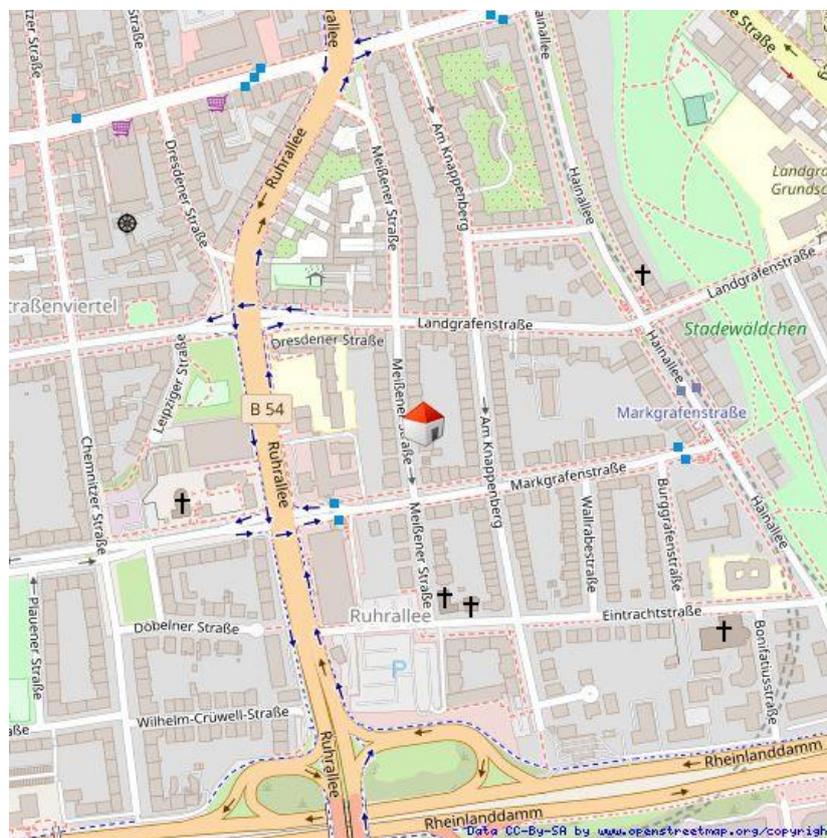
Ansicht Garten



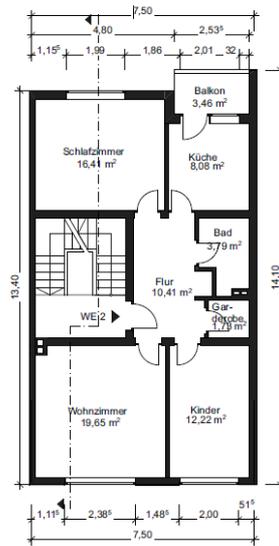
Treppenhaus



Ausblick



Lageplan



1. OG  
1:100

Grundriss 1.OG

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

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

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

