



**Immobilien-Exposé**

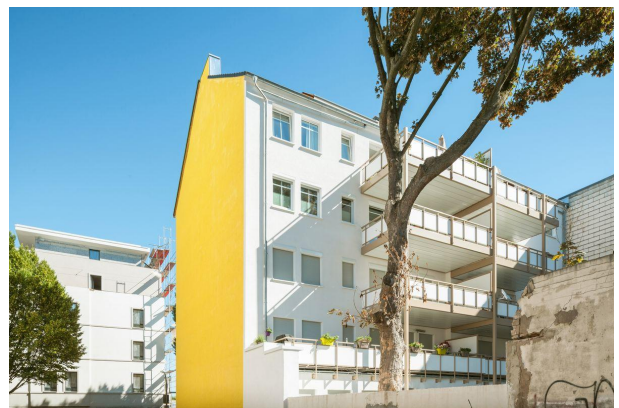
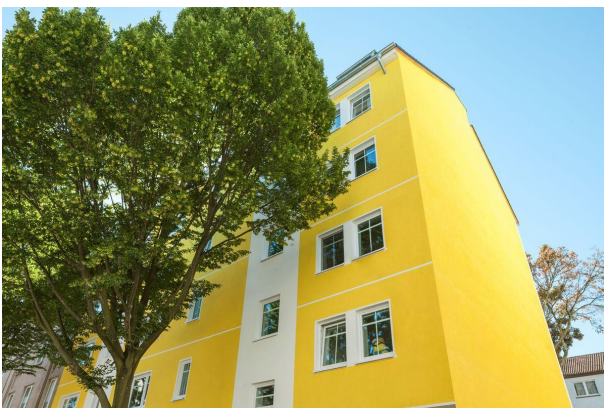
# **Schick. Schön. Zentral. Leben im Hanseviertel.**

**Objekt-Nr.:**

**VK-281**

## Dachgeschoss zum Kauf

in 44135 Dortmund



## Details

Zum Kauf

Kamin

Abstellraum

Kaufpreis

**209.500 €**

Hausgeld

**271 €**

Wohnfläche

**ca. 52,7 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Schlafzimmer

**1**

Badezimmer

**1**

Loggias

**1**

Baujahr

**1960**

Kategorie

**Gehoben**

Unterkellert

**Ja**

verfügbar ab

**sofort**

Modernisierungen

**2016**

Bad mit

**Dusche**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen, Teppich**

Fahrstuhl

**Personen**

Käuferprovision

**3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises**

## Stellplätze

Tiefgarage

Anzahl

**2**

## Beschreibung

Das Mehrparteienhaus mit 12 Wohneinheiten wurde in den 60er Jahren erbaut und in 2014 umfassend in Neubauqualität und mit viel Liebe zum Detail saniert.

Mit dem Aufzug bequem in das 5. Geschoss befördert, betreten Sie eine Wohnung die Ihres gleichen sucht. Die fabelhafte Ausstattung und die durchdachte Architektur schafft auf ca. 53m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und großzügiges Wohnerlebnis, welches in puncto Effizienz und Raffinesse keine Wünsche offen lässt.

Im Mittelpunkt steht der offene Wohn-Essbereich mit Kamin und direktem Zugang auf die uneinsehbare Südwest Loggia mit ca. 7,5 m<sup>2</sup>. Ob Sonnenbad oder gemütliche Stunden vor dem Kamin, die Wohnung vereint gehobene Ansprüche mit absolutem Gemütlichkeitsfaktor.

Die vollausgestattete Marken-Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet mit praktischen Gadgets wie einem Weinkühler, einem Dampfgarer und wertigen E-Geräten u.a. von Gaggenau ein tolles Kocherlebnis auf edlem, robusten Quarzstein.

Unverzichtbare Fläche finden Sie wiederum im Hauswirtschaftsraum, einem weiteren Abstellraum und in der Galerie, die das Raumangebot um eine praktische Schlafoption für Ihre Gäste erweitert.

Neben der Wohnung können optional zwei Tiefgaragenplätze in einem gegenüberliegenden Neubau erworben werden, wovon einer der Stellplätze über einen eigenen Wallboxanschluss verfügt.

Die Wohnung kann nach Rücksprache auf Wunsch vollmöbliert übernommen werden und ist sofort bezugsfrei.

Besichtigungstermine können flexibel vereinbart werden, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

- WE12 mit ca. 52,86m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Personenaufzug
- Kaminofen (Hark)
- Loggia mit ca. 7,5m<sup>2</sup> in Südwest Ausrichtung und automatisierter, wasserabweisender Markise
- 1 Abstellraum

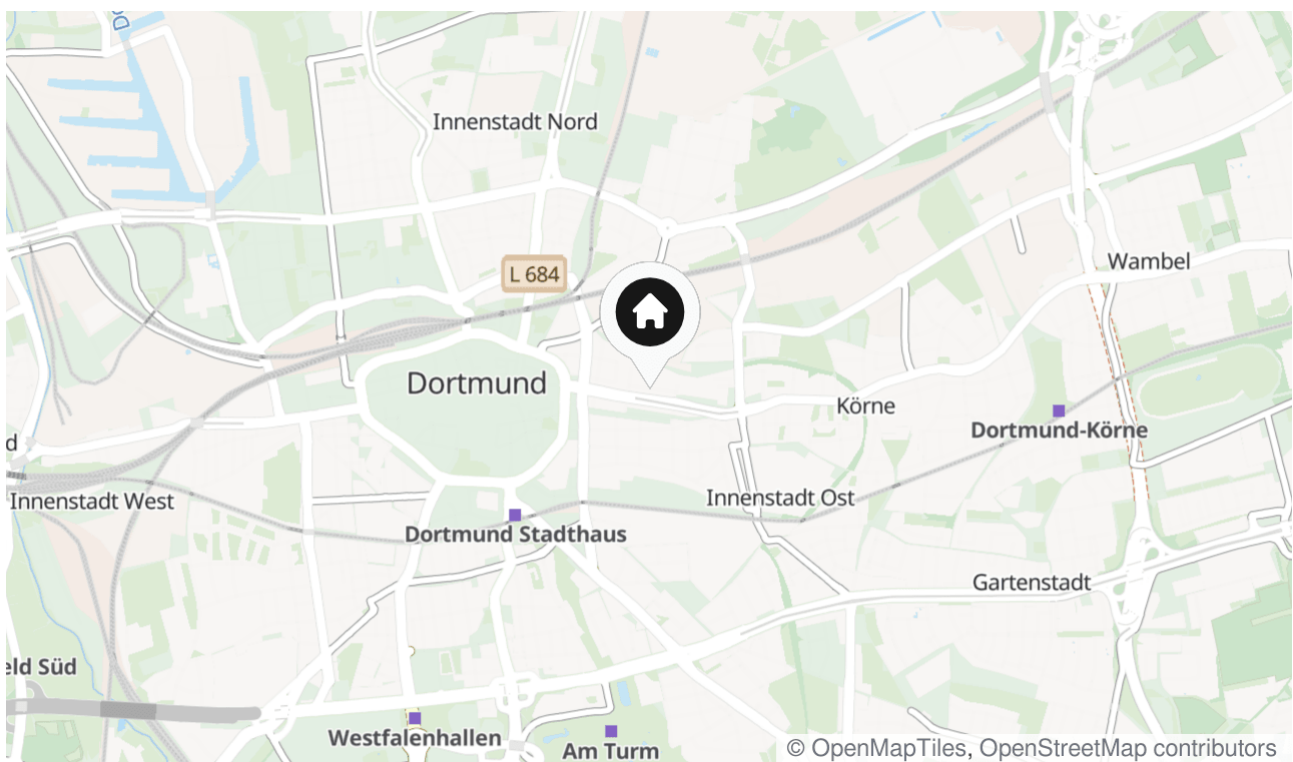
- 1 Hauswirtschaftsraum
- zusätzliche Schlafgalerie im Spitzboden
- hochwertige Marken-Einbauküche (Branz) inkl. E-Geräte von Gaggenau, Miele
- integrierter Wasserfilter, Untertisch Wassersprudler, Weinkühlfach
- Badezimmer innenliegend mit bodentiefer Dusche, Rainshower, Geberit Dusch-WC
- Sonos Module in allen Wohnräumen (im Kaufpreis inbegriffen)
- Sicherheits-Wohnungseingangstüre
- 2 Tiefgaragenstellplätze optional (teils mit Wallbox), Kaufpreis jeweils 20.000 €
- Dachflächenfenster elektrisch steuerbar mit Regensensor und Smarthome-Funktion
- umfassende Gebäudesanierung in Neubauqualität zwischen 2014-2016
- Kellerraum
- Waschkeller
- Fahrrad Keller

## Lage & Umgebung

44135 Dortmund

Im Mittelpunkt des neu entstandenen Hanseviertels verbindet der zentrale Standort die urbane Dichte mit gehobener Freiraumqualität und präsentiert auf gelungene Art das etablierten Konzept des Cityquartier Ost. Großzügig angelegte, lichtdurchlässige Wohnhöfe inmitten des pulsierenden Geschehens finden sich auf dem Gelände der ehemaligen Traditions-Disko " Soundgarten " wieder und schaffen eine direkte Nähe zum anliegenden Dienstleistungs- und Gewerbezentrum, wie auch der Kaiserstraße. Fußläufig versorgt Sie das Hanse- und Kaiserviertel in allen Belangen und bietet Ihnen die Qual der Wahl zwischen einer Vielzahl kulinarischer Angebote, regionaler Lokale auf einer der schönsten Handelsstraßen Dortmunds.

Der Standort in direkter Nähe zu allen Knotenpunkten, Anbindungen Versorgungsmöglichkeiten und Grünflächen erlaubt durch seine Neuinterpretation ein tolles, urbanes Wohngefühl für Jung und Alt.



# Energieausweis

Baujahr

**1960**

Energieausweistyp

**Bedarf**

Energieausweis gültig bis

**16. März 2026**

Endenergiebedarf

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

Energieeffizienzklasse

**B**

Wesentlicher Energieträger

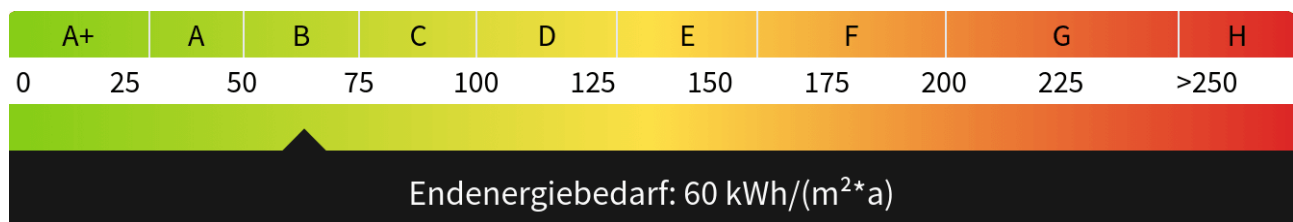
**Gas**

Befeuerungsart

**Gas**

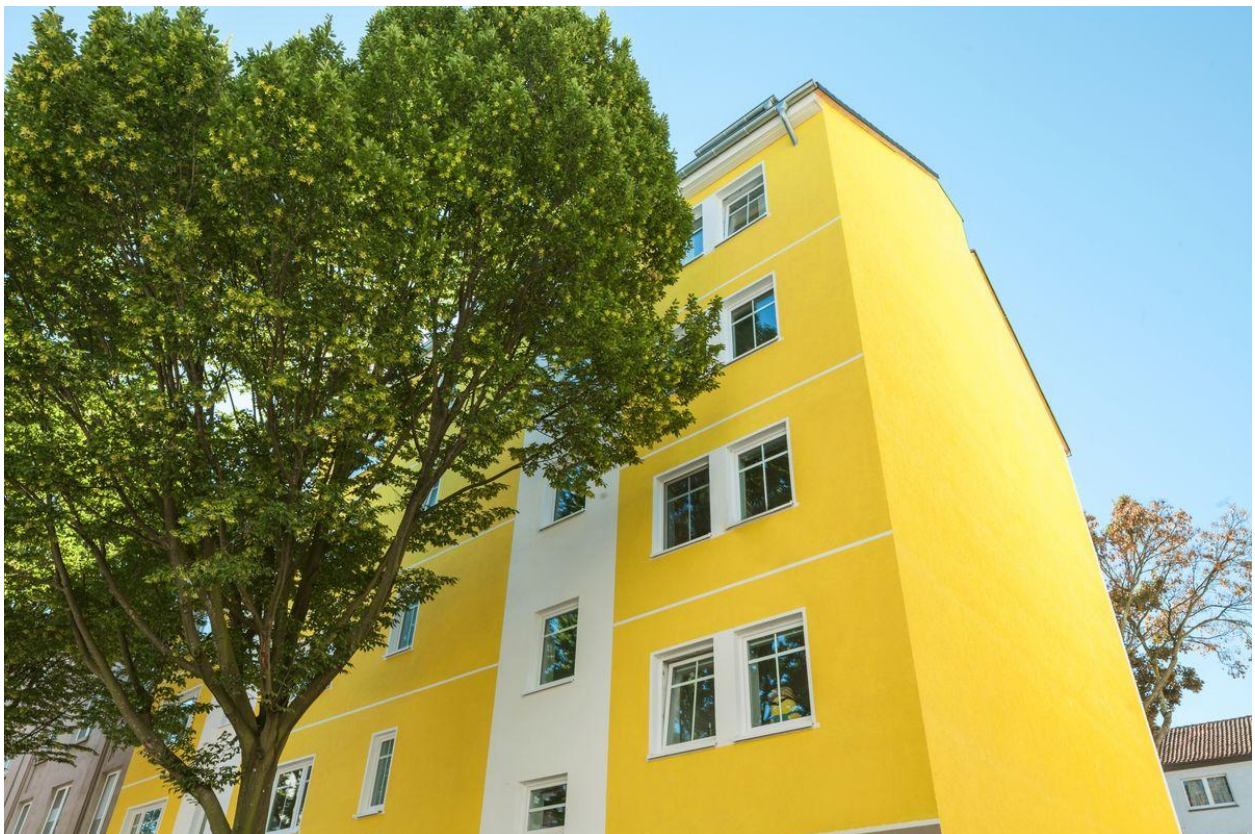
Heizungsart

**Zentralheizung**





Loggia



Gebäude Straßenseite





Gebäude Rückseite



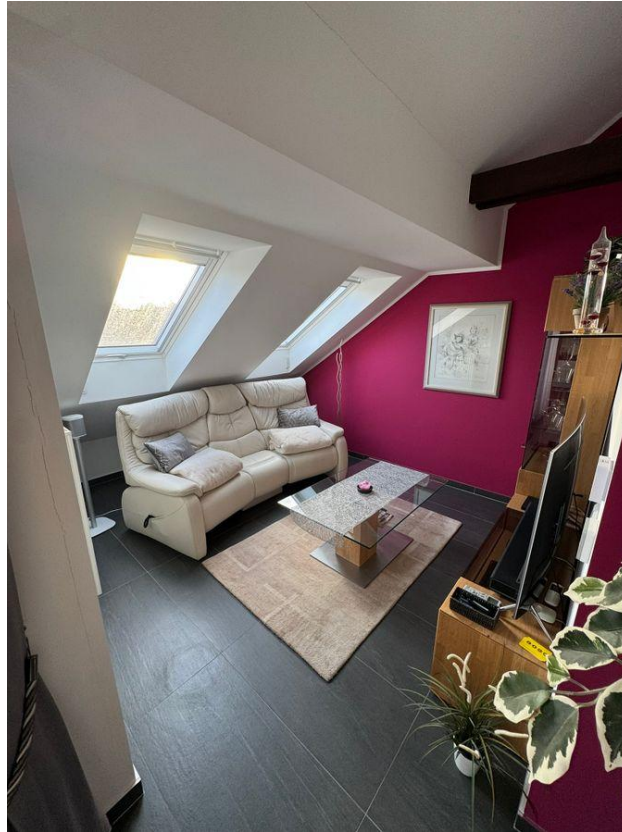
Aufzug



Einbauküche



Einbauküche



Wohnzimmer



Esszimmer



Schlafzimmer



Kamin



Bad



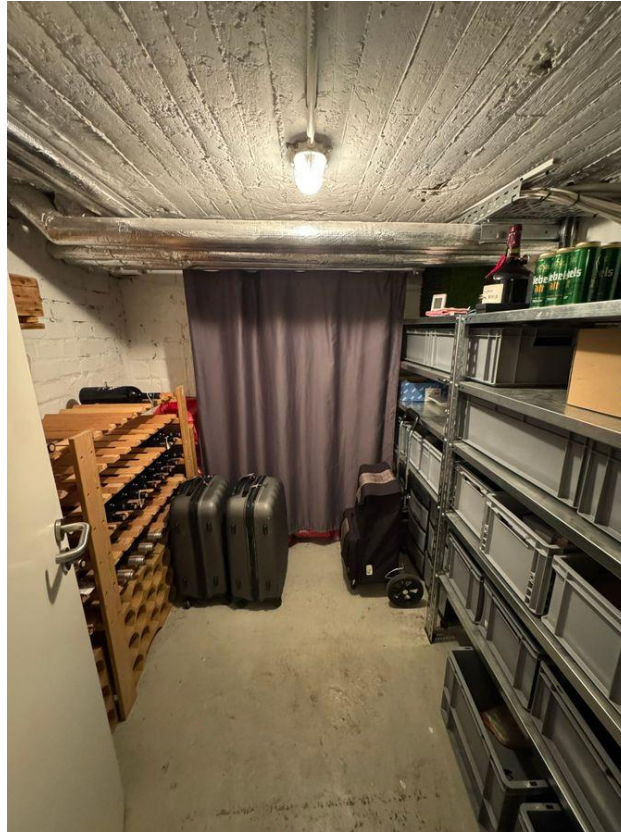
Galerie mit Gästebett



HWR



Abstellraum



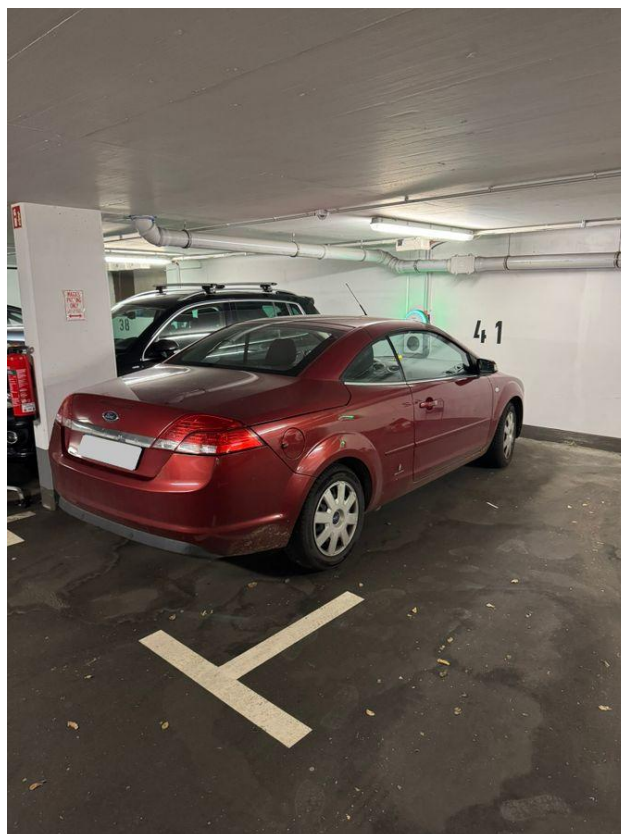
Keller



Elektro-UV

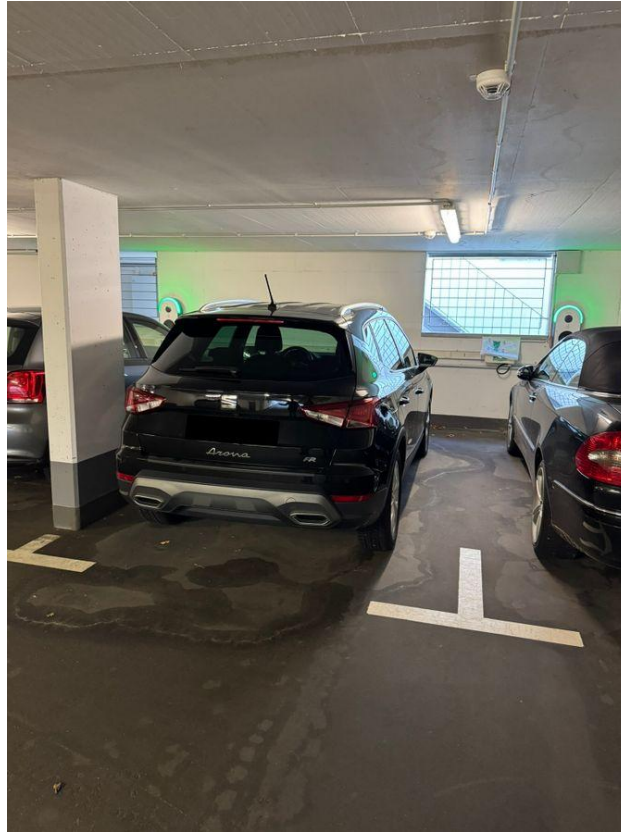


Einfahrt Tiefgarage Nachbargebäude



TG-Stellplatz optional





TG-Stellplatz optional

## Kontakt

### **casa sogno GmbH**

Am Alten Ostbahnhof 11  
44135 Dortmund  
Telefon: 017662019811  
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)

