



**Immobilien-Exposé**

# **Stilvoll und urban. Erstbezug nach Sanierung**

**Objekt-Nr.:**

**VK-187**

# Eigentumswohnung

in 44139 Dortmund



## Details

Zum Kauf

Abstellraum

Kaufpreis

**269.500 €**

Hausgeld

**300 €**

Wohnfläche

**ca. 83 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Grundstücksfläche

**ca. 420 m<sup>2</sup>**

Balkon/Terrasse Fläche

**ca. 4 m<sup>2</sup>**

Etage

**1**

Etagen

**3**

Schlafzimmer

**2**

Badezimmer

**1**

Balkone

**1**

Baujahr

**1953**

Unterkellert

**Ja**

verfügbar ab

**sofort**

Modernisierungen

**2024**

Bad mit

**Dusche, Fenster**

Boden

**Parkett**

Käuferprovision

**keine Provision**

## Beschreibung

Eine gelungene Verbindung zwischen Urbanität und Wohnqualität wurde nach einer umfangreichen, stilvollen Sanierung eines 8-Parteienhauses (Bj. 1953) im beliebten Saarlandstraßenviertel geschaffen und präsentiert sich im 1. OG auf ca. 83m<sup>2</sup> Wohnfläche.

In dem lichtdurchfluteten 3-Raumangebot finden sich in einem durchweg ansprechenden Grundriss eine Vielzahl praktischer und geschmackvoller Details wieder. Hierzu zählen zum einen der ca. 4m<sup>2</sup> große Ost-Balkon mit Blick in ein begrüntes Umfeld, das großzügige Tageslichtbad mit Rainshower und hochwertigen Armaturen, der durchlaufende Landhausdielenboden, glattverputzte Wände, drei Abstellkammern, als auch eine neue Elektrikverteilung u.v.m.

Zudem wurden am Gemeinschaftseigentum in 2023/2024 folgende Modernisierungen durchgeführt:

- Energetische Sanierung der straßenseitigen Fassade (WDVS)
- Installation einer Gegensprechanlage
- Renovierung des Treppenhauses
- Einbau neuer Wohnungseingangstüren

Das Hausgeld beträgt ca. 300 € inkl. Heizkosten.

Machen Sie sich selbst ein Bild von den gesetzten Qualitätsmaßstäben und der gelungenen Ausführung in Ihrem potenziellen neuen Eigenheim und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## **Ausstattung**

- WE04 mit ca. 83m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstücksgröße ca. 420m<sup>2</sup>
- umfangreich renoviert in 2023/2024
- massive Bauweise aus 1953
- Balkon ca. 4m<sup>2</sup> in Ostausrichtung
- 3 Abstellkammern
- Tageslichtbadzimmer mit Rainshower und hochwertigen Sanitäröbjekten
- Innenwände Glattputz nach Q2
- durchlaufender Eiche-Parkettboden (Landhausdielen)
- großzügige Räume, vorteilhafter Zuschnitt für 2-3 Personen
- Sicherheitstür mit Schall- und Wärmeschutz
- Ornamentfenster im Treppenhaus
- Dämmung straßenseitige Fassade
- Kellerraum

## Sonstiges

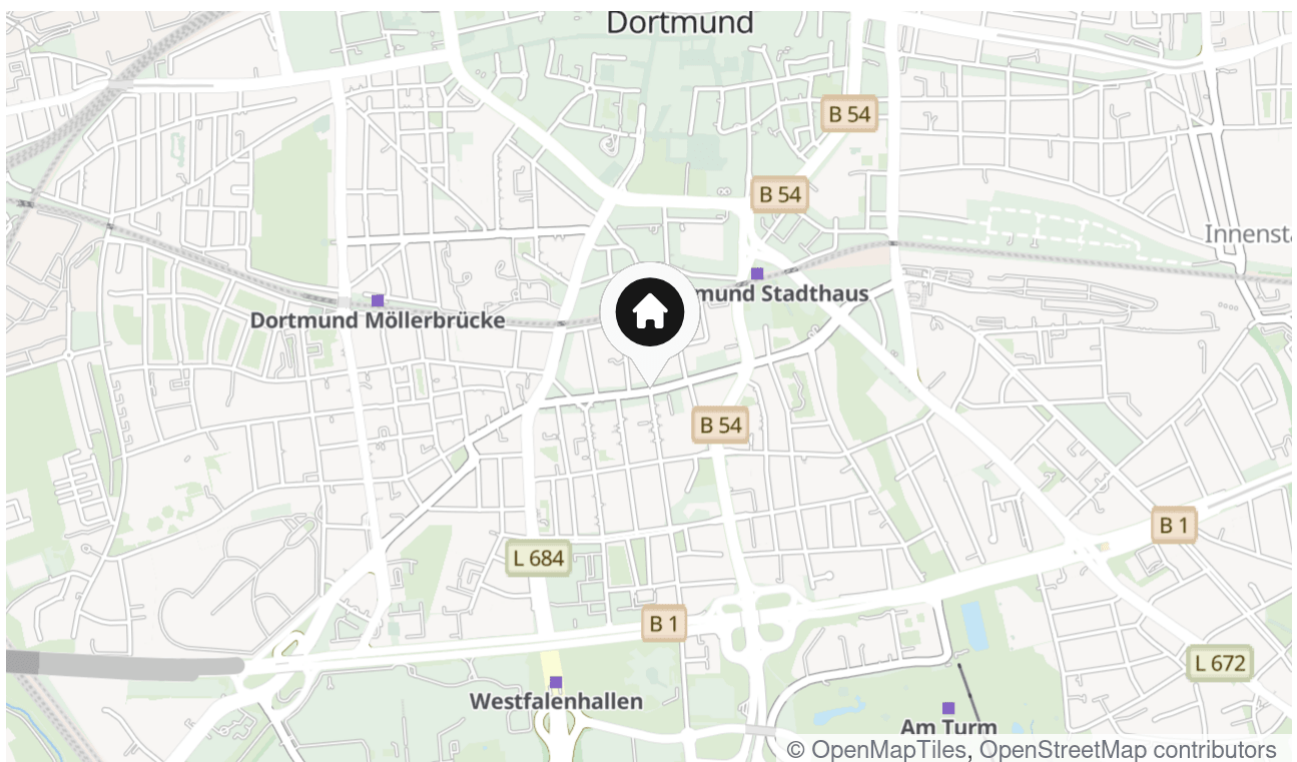
provisionsfrei

## Lage & Umgebung

Chemnitzer Straße 146, 44139 Dortmund

In einem lebendigen urbanen Umfeld erhebt sich das charmante Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten und zieht wegen der direkten Anbindung an sämtliche öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen, sowie einer exzellenten Infrastruktur, Menschen jeden Alters an.

Dank des vielfältigen Angebots an Lokalitäten, einer abwechslungsreichen Kulinarik und der unmittelbaren Nähe zu Grün- und Naherholungsflächen findet sich eine familienreiche und lebendige Bewohnerstruktur wieder, die im beliebten Saarlandstraßenviertel fußläufig mit allen täglichen Bedarfen des Lebens versorgt wird.



# Energieausweis

Baujahr

**1953**

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Energieausweis gültig bis

**20. Februar 2034**

Endenergieverbrauch

**106,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieeffizienzklasse

**D**

Wesentlicher Energieträger

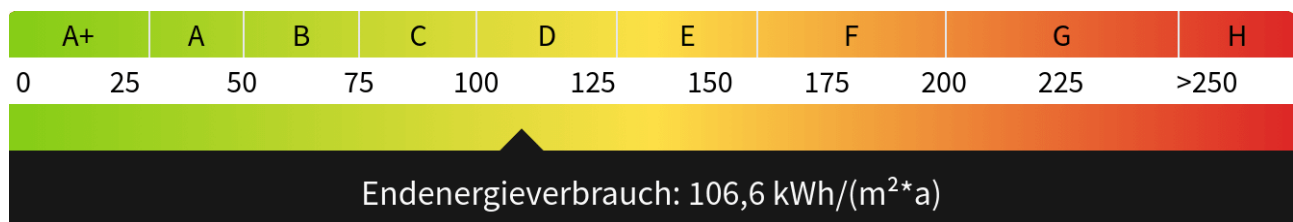
**Gas**

Befeuerungsart

**Gas**

Heizungsart

**Zentralheizung**





Titelbild



Wohnen



Wohnen



Schlafen 1





Schlafen 2



Schlafen 2



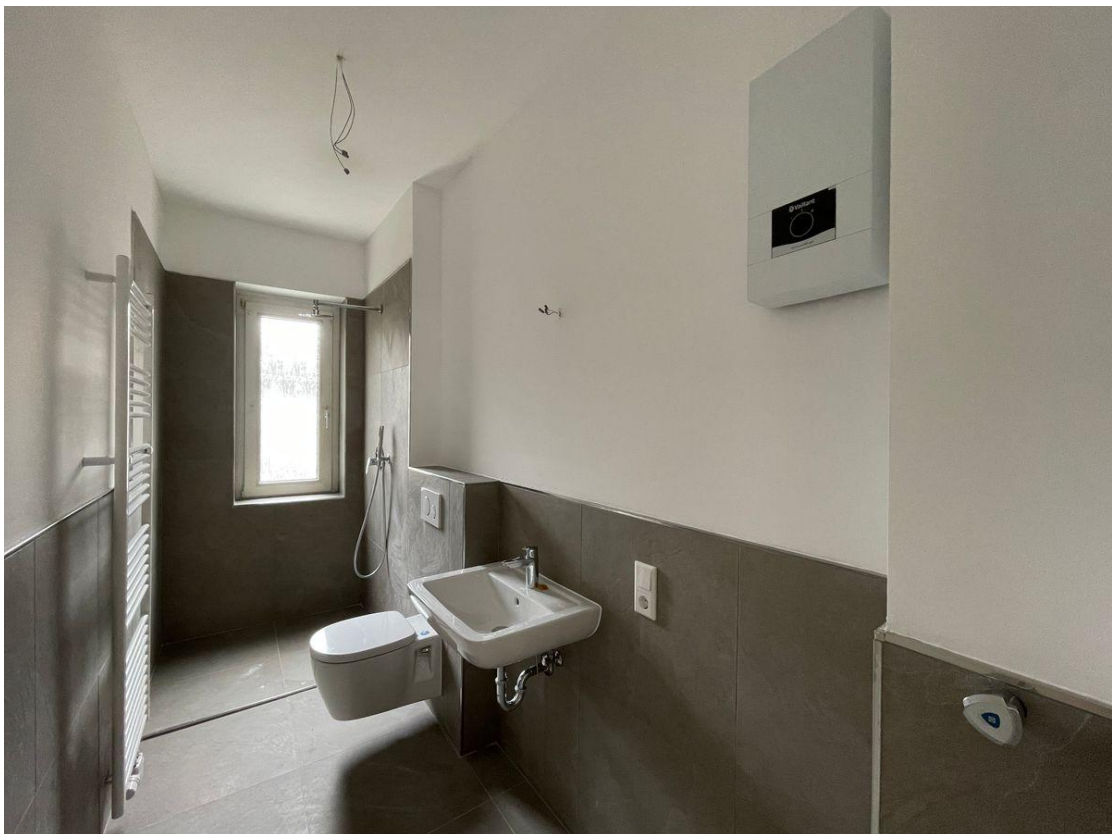
Küche



Diele



Diele



Tageslichtbad



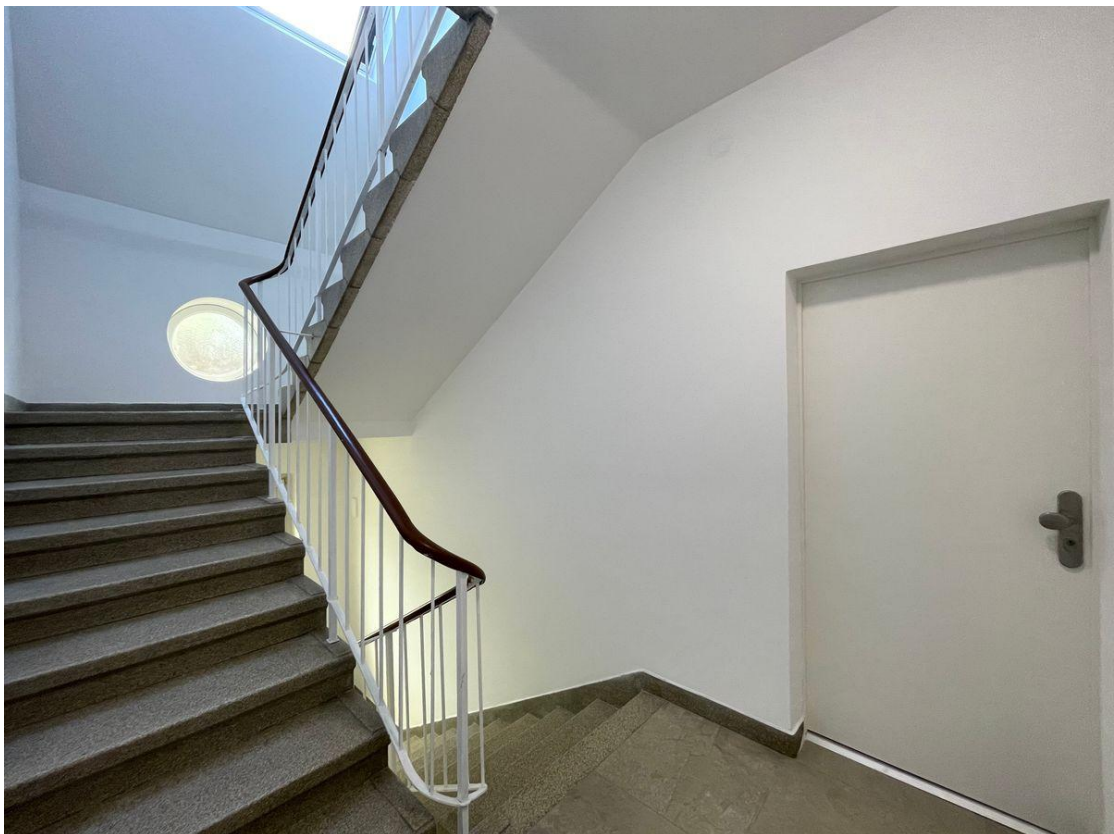
Ostbalkon



Ausblick Gebäuderückseite



Straßenansicht



Treppenhaus



**Immobilien sind unsere Leidenschaft!**

**Wir planen, entwickeln, sanieren und bauen ...**  
individuelle Eigentums- und Mietwohnungen in TOP-LAGE  
solide und nachhaltige Kapitalanlagen  
mit 25 Jahren Bau erfahrung und TÜV-zertifizierter Qualität

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

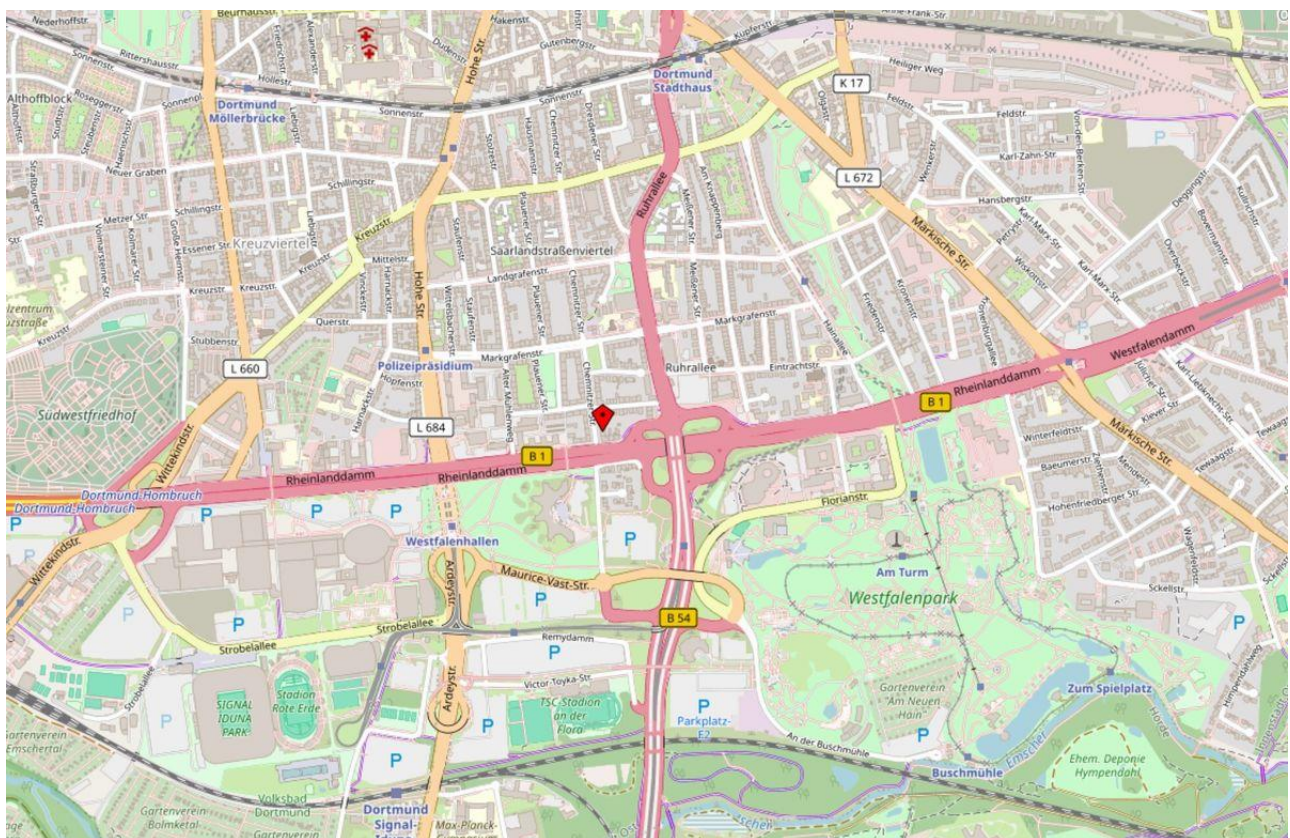
Gerne beraten wir Sie auch persönlich



Leonard Sträter Dörte Sträter Jörg Stappert

Casa Sogno GmbH  
Am Alten Ostbahnhof 11  
44135 Dortmund

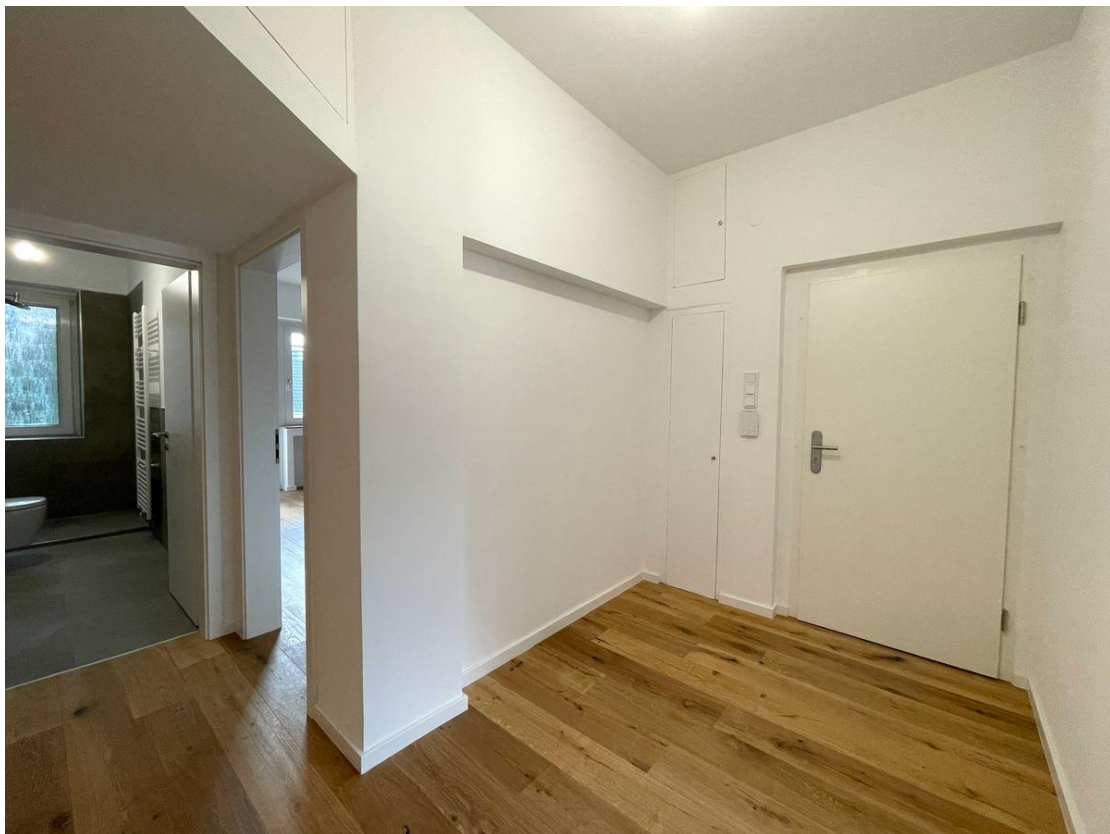
casa sogno GmbH



Mikrolage



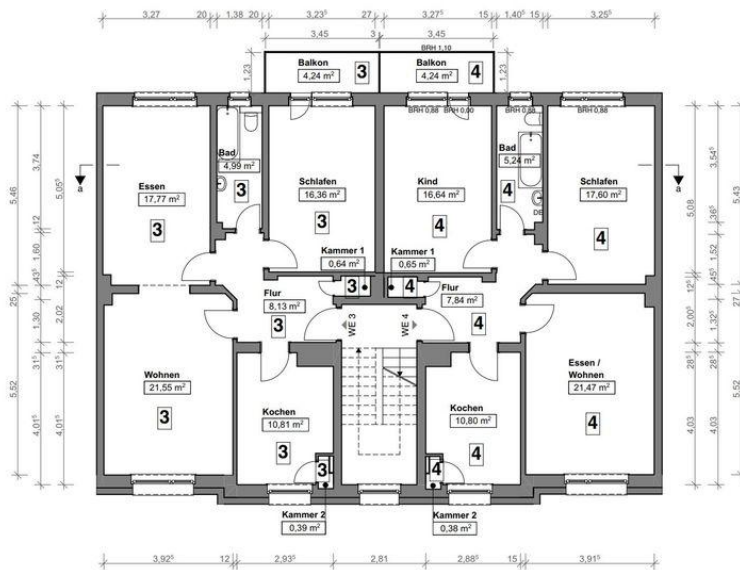
IMG\_7073



IMG\_5546



IMG\_5518



Grundriss WE04 1. OG

Projekt	
Abgeschlossenheitsbescheinigung Mehrfamilienhaus Chemnitzler Straße 146 44139 Dortmund	
Bauherr	
casa sogno GmbH Am Alten Ostbahnhof 11 44135 Dortmund	
Architekt	
archiTKT Dipl. Ing. (FH) Architekt Thomas Kosny Lübecker Str. 12 44135 Dortmund	
Planungsphase	
Abgeschlossenheit	
Planinhalt	
Grundriss 1. Obergeschoss	
Plannummer	Index
003	-



## 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)

