



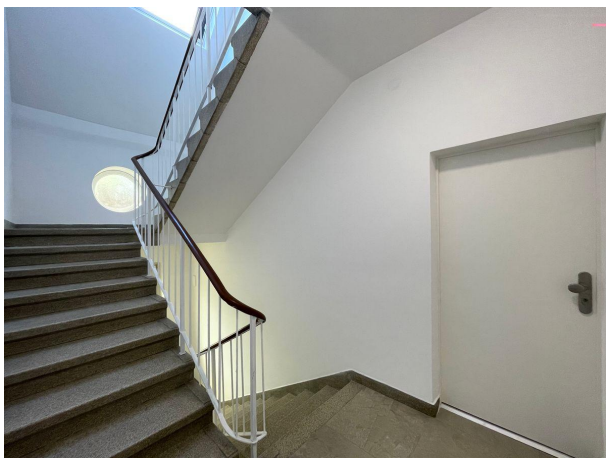
**Immobilien-Exposé**

# **Helle Kapitalanlage in südlicher Innenstadt!**

**Objekt-Nr.:**  
**VK-212**

# Eigentumswohnung

in 44139 Dortmund



## Details

Zum Kauf

Vermietet

Abstellraum

Kaufpreis

**199.500 €**

Wohnfläche

**ca. 82 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Grundstücksfläche

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

Balkon/Terrasse Fläche

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

Etage

**2**

Etagen

**3**

Schlafzimmer

**1**

Badezimmer

**1**

Balkone

**1**

Baujahr

**1953**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Fenster**

Käuferprovision

**keine Provision**

## Beschreibung

In zentraler Lage der südlichen Innenstadt fügt sich diese großzügige, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in eine modernisierte Liegenschaft aus 1953 ein und ist Teil einer sehr gepflegten Hausgemeinschaft von nur 8 Parteien.

Die vermietete Wohnung liegt im 2. OG rechts, verfügt über ca. 83m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt mit einem modernen, großzügigen Grundriss bestehend aus 3 Zimmern, einer Diele, einem Tageslichtbad und einer Küche. Mit dem Raumangebot eignet sich die Wohnung für sowohl für Singles als auch für Paare, kleine Familien oder WGs.

Am Gemeinschaftseigentum wurden in 2023/2024 folgende Modernisierungen durchgeführt:

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

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erwirtschaftet einen jährlichen Kaltmietertrag i.H.v. € 6.736,68 und bietet perspektivisches Anpassungspotenzial.

Melden Sie sich bei Interesse gern, wir freuen uns über ihre Kontaktaufnahme.

## **Ausstattung**

- WE06 mit ca. 83 m<sup>2</sup> WFL
- Kellerraum
- Wasch- und Trockenkeller
- Sanierung des Gemeinschaftseigentums in 2023/2024
- Gaszentralheizung
- Massive Bauweise

## **Sonstiges**

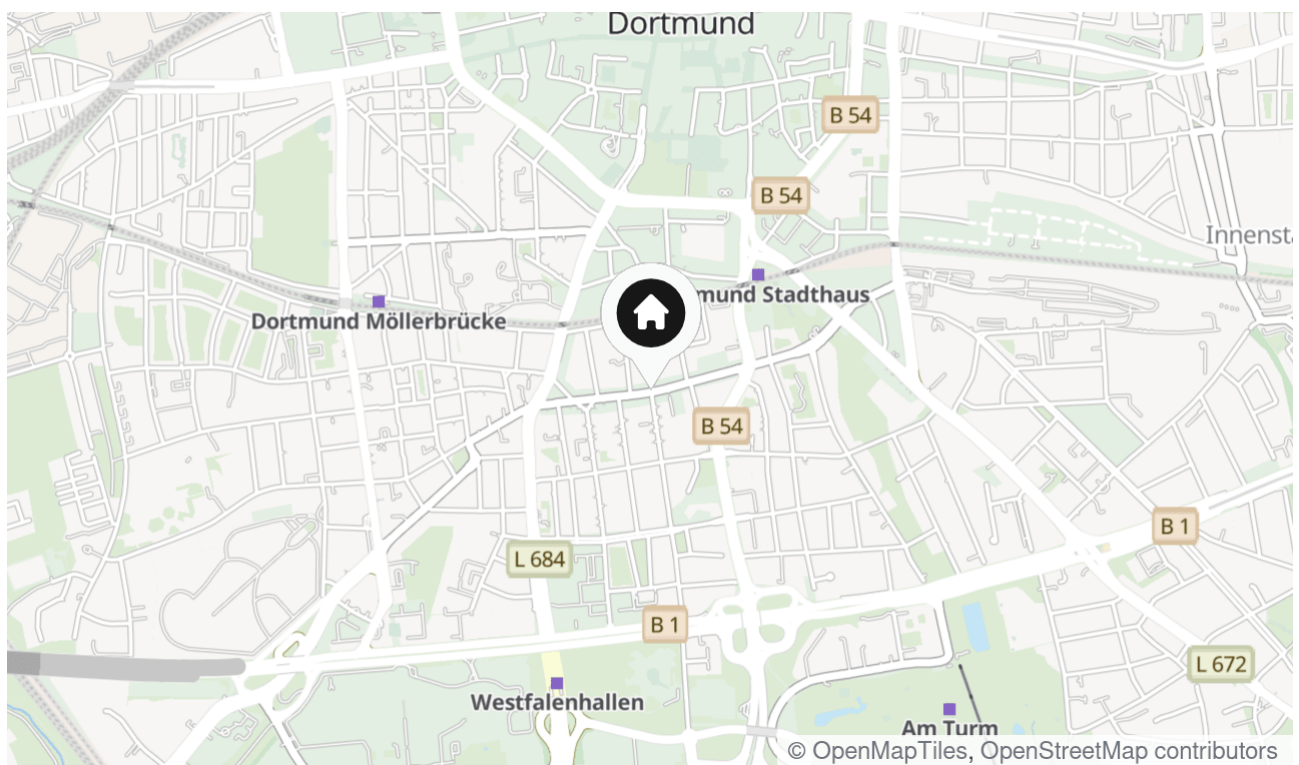
provisionsfrei

## Lage & Umgebung

Chemnitzer Straße 146, 44139 Dortmund

In einem lebendigen urbanen Umfeld erhebt sich das charmante Acht-Parteien-Haus 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

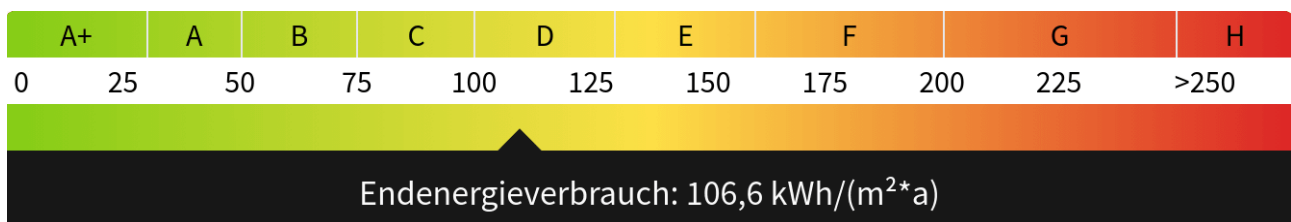
**Gas**

Befeuerungsart

**Gas**

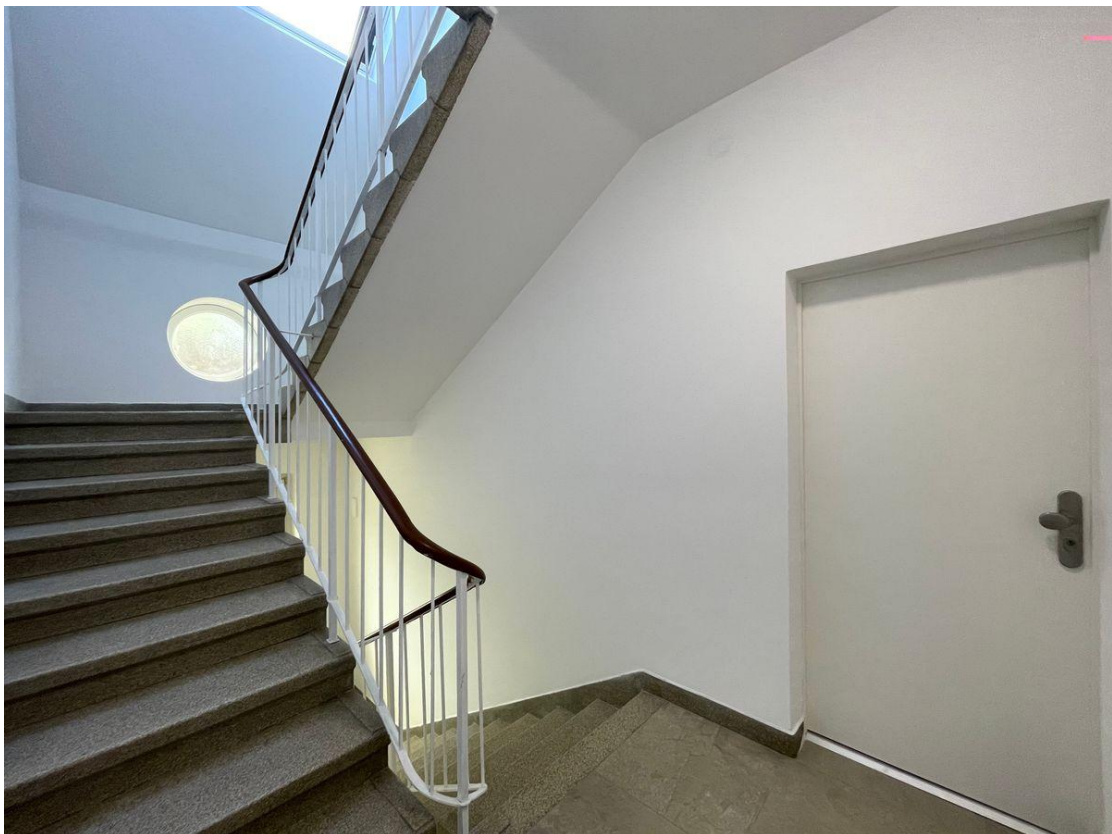
Heizungsart

**Zentralheizung**





Titelbild



Treppenhaus



Ostbalkon



straßenseitiger Ausblick





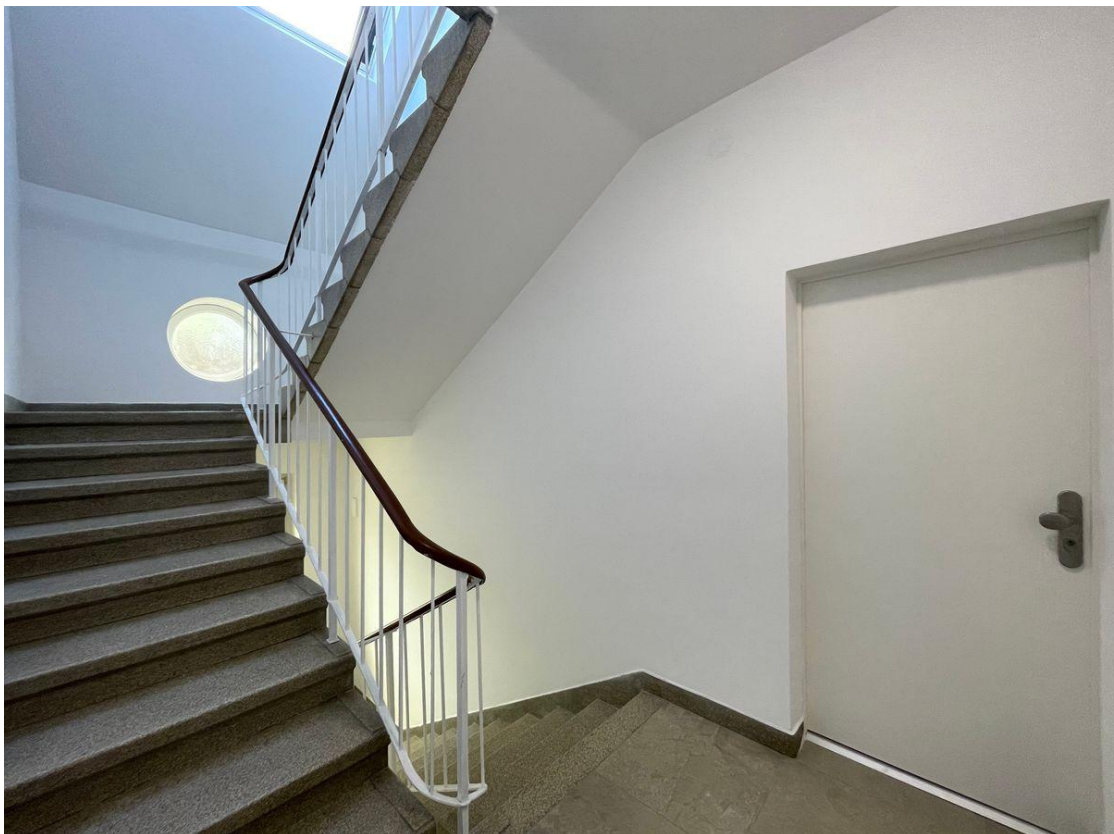
rückseitiger Ausblick



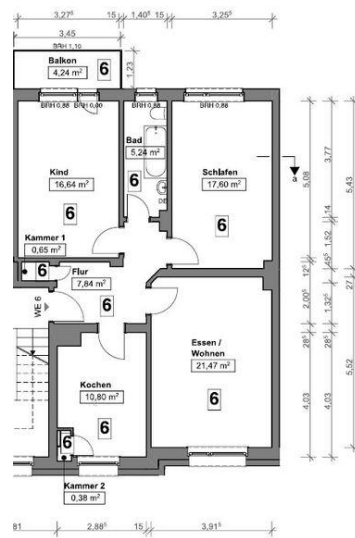
IMG\_7073



IMG\_5546



IMG\_5518



Projekt		
Abgeschlossenheitsbescheinigung Mehrfamilienhaus Chemnitzer 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 2. Obergeschoss		
Plannummer	Index	
004	-	
Datum	Maßstab	Papierformat
28.11.2023	1:100	DIN A3

Grundriss WE06 2. OG rechts

## 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)

