

5-Raum Eigentumswohnung im Dachgeschoss mit Balkon



44388 Dortmund

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 89,00 m²
Kaufpreis: 189.500,00 EUR

Scout-ID: 168724861
Objekt-Nr.: 2026 - 119



Ihr Ansprechpartner:

Jürgen Hoddenkamp
Herr Jürgen Hoddenkamp
E-Mail: immo@hoddenkamp.de
Tel: +49 231 5342274
Mobil: +49 1511 4572358
Fax: +49 231 5342283
Web: <http://www.immobilien-hoddenkamp.de>

| | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Wohnungstyp: | Etagenwohnung |
| Etage: | 4 |
| Etagenanzahl: | 4 |
| Schlafzimmer: | 3 |
| Badezimmer: | 1 |
| Gäste-WC: | Ja |
| Keller: | Ja |
| Balkon/Terrasse: | Ja |
| Einbauküche: | Ja |
| Objektzustand: | Gepflegt |
| Baujahr: | 2000 |
| Qualität der Ausstattung: | Normal |
| Letzte Modernisierung/ Sanierung: | 2024 |
| Energieausweistyp: | Verbrauchsausweis |
| Heizungsart: | Zentralheizung |
| Wesentliche Energieträger: | Gas |
| Endenergieverbrauch: | 76,10 kWh/(m ² *a) |
| Energieeffizienzklasse: | C |
| Baujahr laut Energieausweis: | 2000 |
| Bezugsfrei ab: | sofort |
| Garage/Stellplatz: | Außenstellplatz |
| Anzahl Garage/Stellplatz: | 1 |

Hausgeld: 292,00 EUR

5-Raum Eigentumswohnung im Dachgeschoss mit Balkon



44388 Dortmund

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 89,00 m²
Kaufpreis: 189.500,00 EUR

Objektbeschreibung:

Die gepflegte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 89 qm befindet sich im Dachgeschoss eines ebenfalls gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 2000 mit insgesamt 12 Wohneinheiten.

Die Raumaufteilung umfasst 4 Zimmer sowie einen separaten Hauswirtschaftsraum mit Fenster und Waschmaschinenanschluss – ein praktischer Vorteil für Ordnung und zusätzlichen Stauraum. Das Gäste WC verfügt über ein Fenster, ebenso wie das komfortable Tageslichtbad, das mit Badewanne und Dusche ausgestattet ist.

Der Balkon, der über eine Stulpflügeltür vom Wohnzimmer aus erreichbar ist, bietet einen angenehmen Außenbereich mit Markise.

Zur Wohnung gehören außerdem ein PKW Stellplatz direkt am Haus sowie ein Kellerraum.

Letzte Modernisierungen der Wohnung:
2016 – neue Dachflächenfenster, teilweise mit Verdunklungsrollos und Hitzeschutzmarkisen
2019 – Sanierung des Balkons
2024 – neue Markise

Letzte Modernisierungen des Hauses:
2017 – neuer Warmwasserspeicher für die Zentralheizung
2020 – neue Zentralheizung
2025 – neue Haustüren (vorne und hinten) inkl. Vordach

Besonderheiten im Überblick:

- 4 Zimmer
- gesamt 5 Räume inkl. Hauswirtschaftsraum mit Fenster
- Gäste WC mit Fenster
- Badezimmer mit Fenster, Dusche und Badewanne
- Balkon
- Markise
- Dachflächenfenster, teilweise mit integrierten Verdunklungsrollos und Hitzeschutzmarkisen
- Fenster mit Rollläden, teilweise elektrisch
- Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche und Trockenraum
- Stellplatz direkt am Haus
- Küche kann auf Wunsch übernommen werden

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre wurden persönliche Gegenstände teilweise entfernt oder unkenntlich gemacht.

Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über eine gepflegte Ausstattung, die einen direkten Einzug ohne größere Investitionen ermöglicht. Die Bäder sind in einem zeitlosen hellblau weißen Fliesendesign bis zur Decke gefliest.

Die gesamten Oberböden der Wohnung sind mit Laminat oder Fliesen ausgestattet – ein großer Vorteil, da hier keine zusätzlichen Bodenbelagskosten anfallen.

Alle Wohnräume sind mit Tapeten oder Reibputz versehen, sodass Sie, je nach Geschmack, mit kleinen Schönheitsreparaturen oder einem frischen Anstrich zeitnah einziehen können.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Herzen von Lütgendortmund – eine familienfreundliche und infrastrukturell starke Wohnlage mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Geschäfte liegen fußläufig in unmittelbarer Nähe. Auch der Indupark mit seinem breiten Einkaufsangebot ist schnell erreichbar.

Für Familien besonders attraktiv sind die nahegelegenen Kindergärten und Grundschulen, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt und bietet schnelle Verbindungen in die umliegenden Stadtteile sowie zur S Bahn Linie S4. Über die A40 und A45 besteht zudem eine optimale Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

In der Umgebung befinden sich kleine Grünflächen und ruhige Wege, die sich gut für Spaziergänge eignen. Radwege führen durch die Wohngebiete und ins nahe Umland, sodass auch kurze Touren schnell möglich sind.

Sonstiges:

Wünschen Sie weitere Informationen zum Objekt senden Sie uns bitte eine E-Mail mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Ihrer Adresse und Ihrer Rufnummer. Ohne diese Daten können wir keine Anfragen bearbeiten. Selbstverständlich werden diese Daten gemäß DSGVO vertraulich behandelt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass bei diesem Objekt nur Besichtigungstermine durchgeführt werden, wenn ernsthaftes Interesse bekundet wird und eine machbare Finanzierbarkeit gegeben ist.

Unsere Objektangaben erfolgen ohne Gewähr und beruhen auf Informationen der Eigentümer.

Die Grundrisse sind nicht maßstabsgemäß und dienen rein der optischen Orientierung.

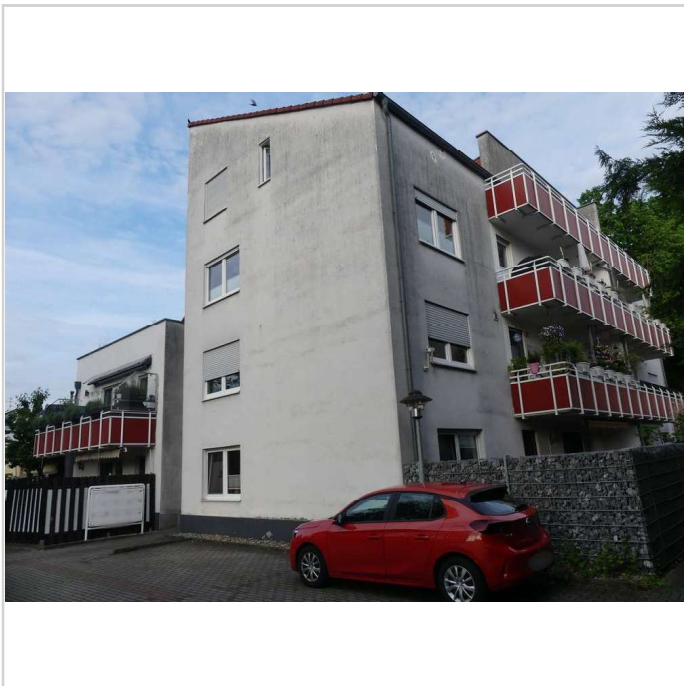
Wir weisen darauf hin, dass wir für die Angaben im Exposé keine Haftung auf Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen. Die Veröffentlichung des Exposés erfolgt freibleibend und unverbindlich. Irrtümer vorbehalten. Maßgeblich sind allein die zwischen Verkäufer und Käufer im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

5-Raum Eigentumswohnung im Dachgeschoss mit Balkon



44388 Dortmund

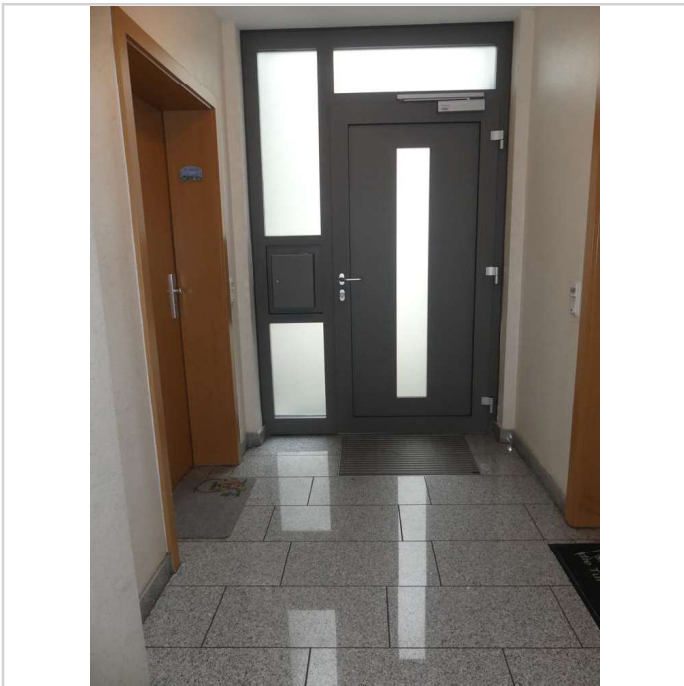
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 89,00 m²
Kaufpreis: 189.500,00 EUR



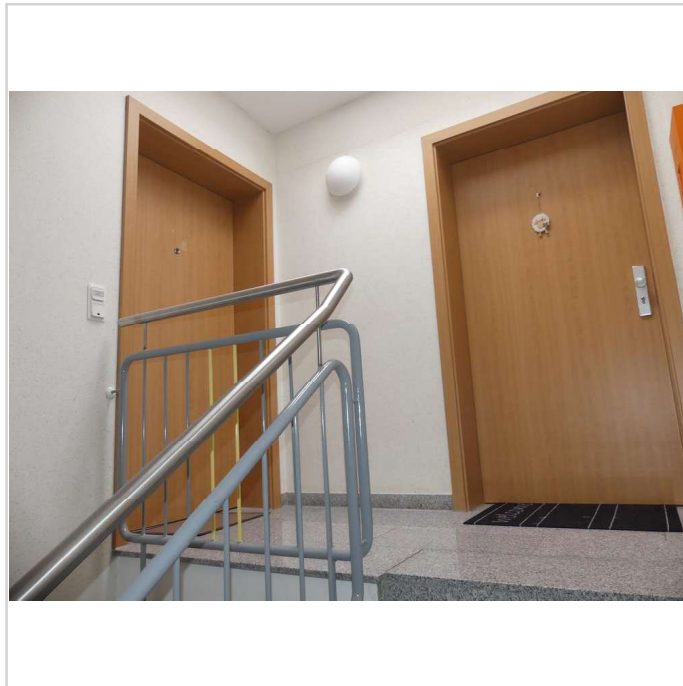
Hinteransicht



Seitenansicht



Treppenhaus Eingang



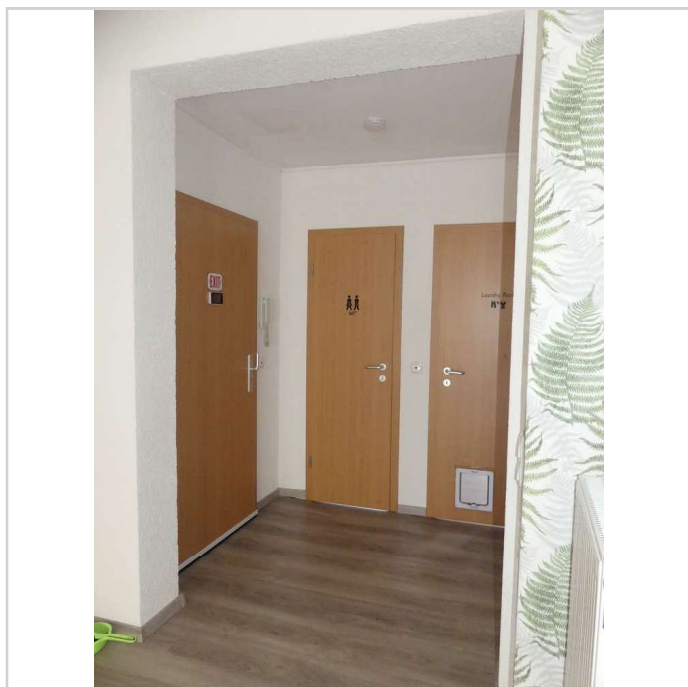
Treppenhaus Wng-Eingang

5-Raum Eigentumswohnung im Dachgeschoss mit Balkon

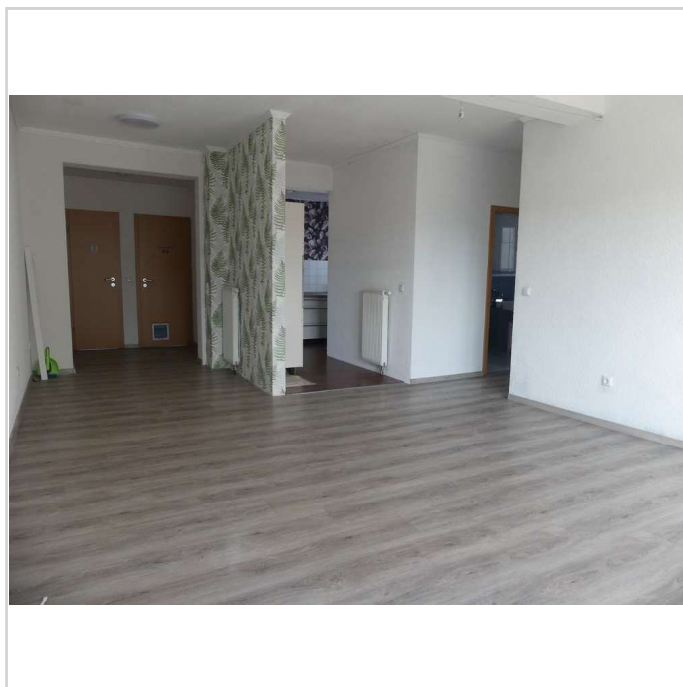


44388 Dortmund

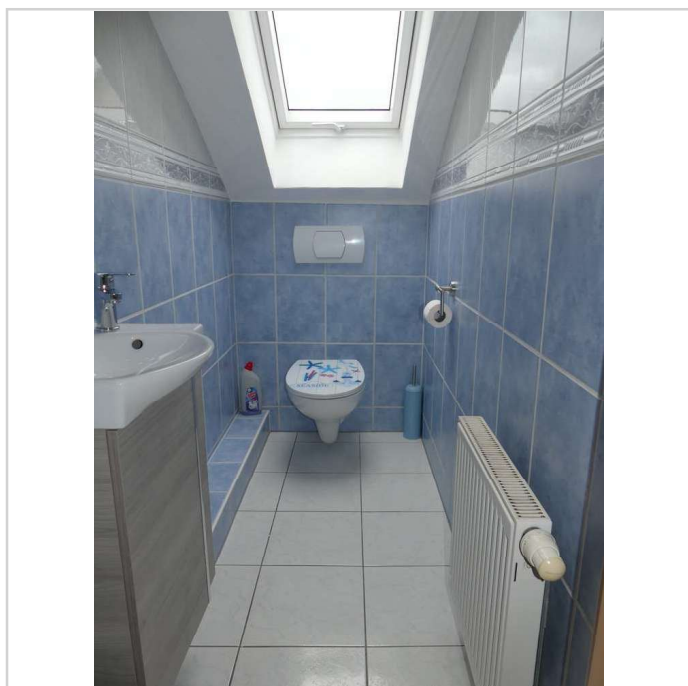
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 89,00 m²
Kaufpreis: 189.500,00 EUR



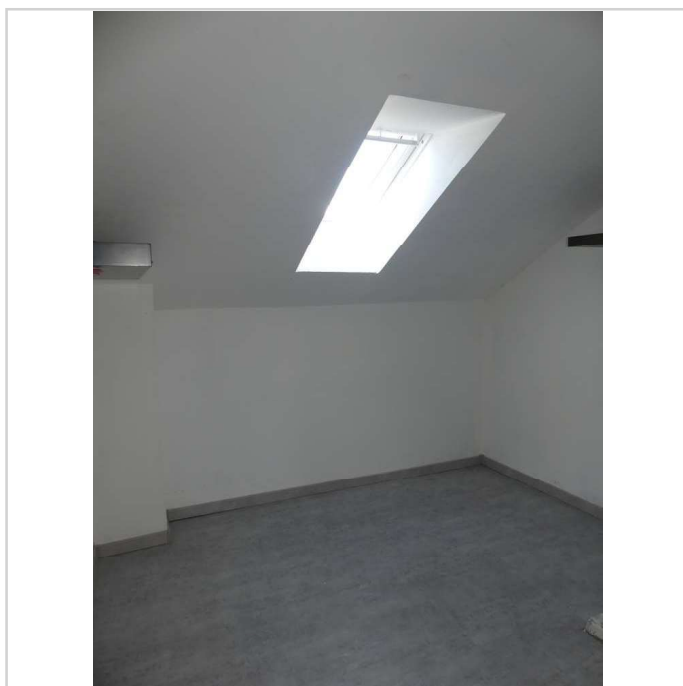
Flur Eingang



offenes Wohnzimmer



Gäste-WC



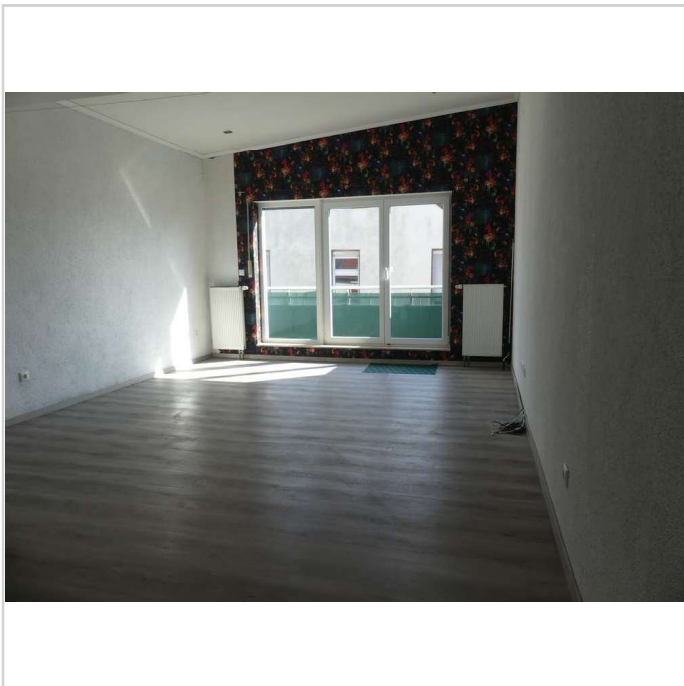
Hauswirtschaftsraum

5-Raum Eigentumswohnung im Dachgeschoss mit Balkon

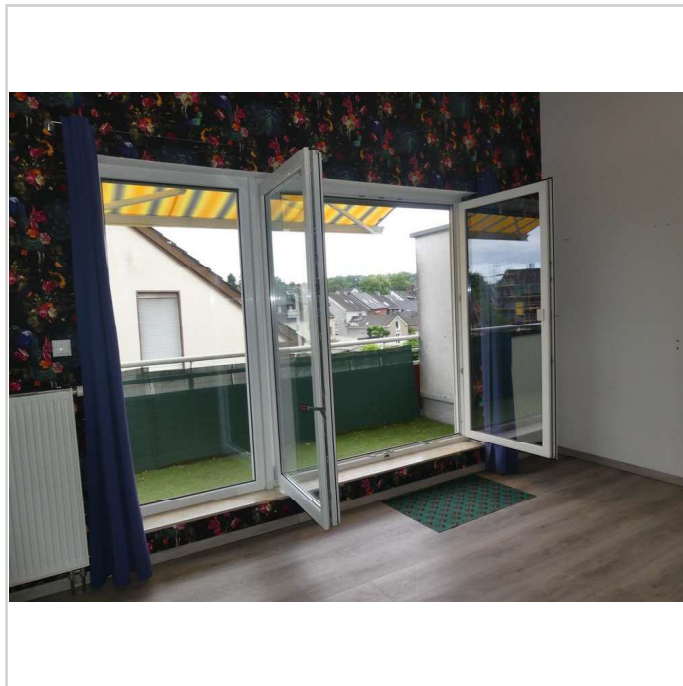


44388 Dortmund

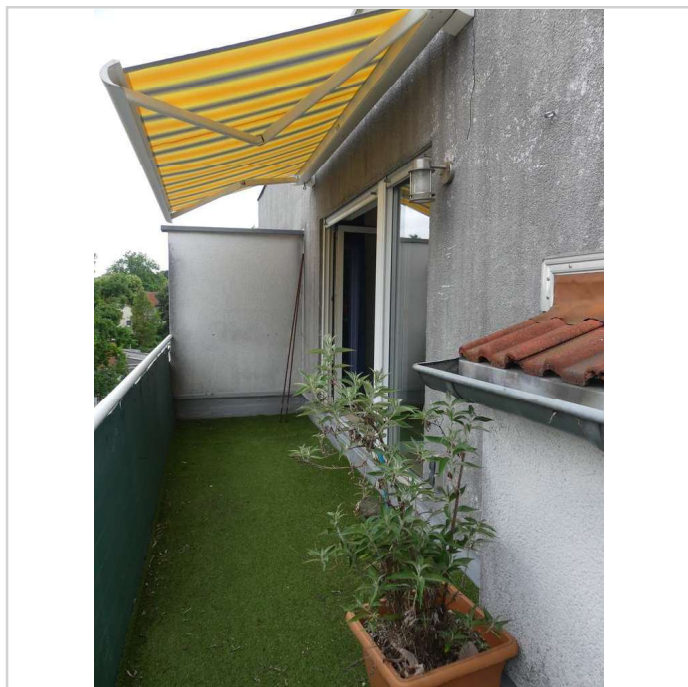
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 89,00 m²
Kaufpreis: 189.500,00 EUR



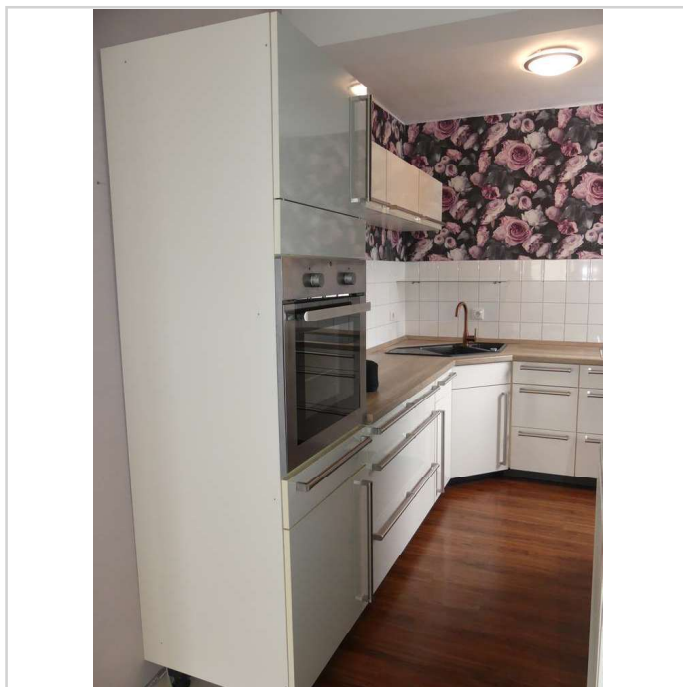
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



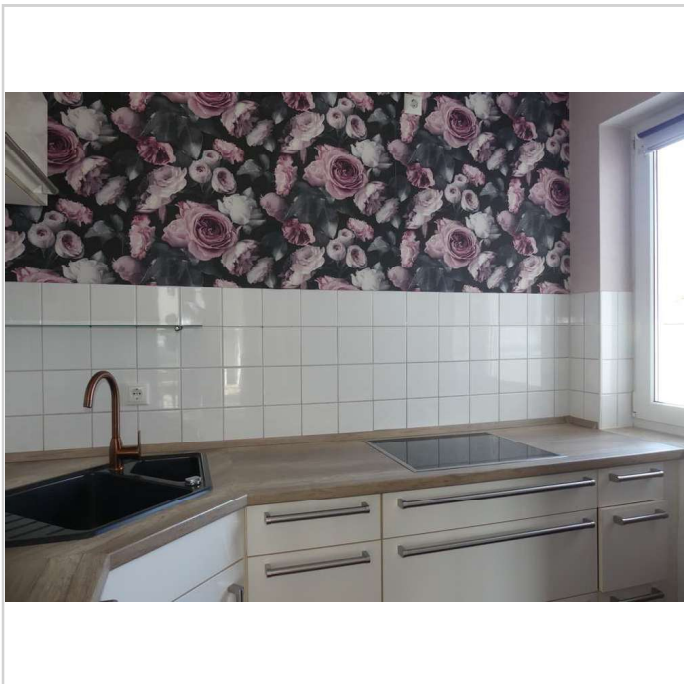
Küche (1)

5-Raum Eigentumswohnung im Dachgeschoss mit Balkon

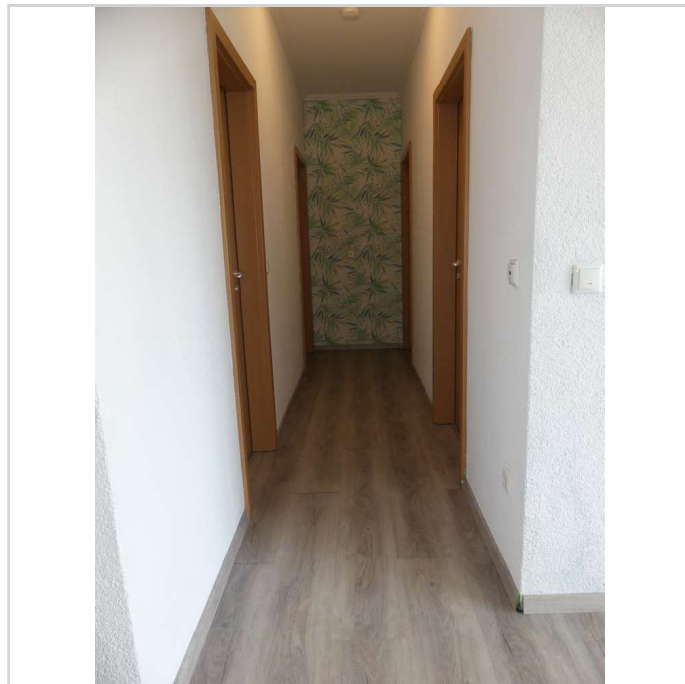


44388 Dortmund

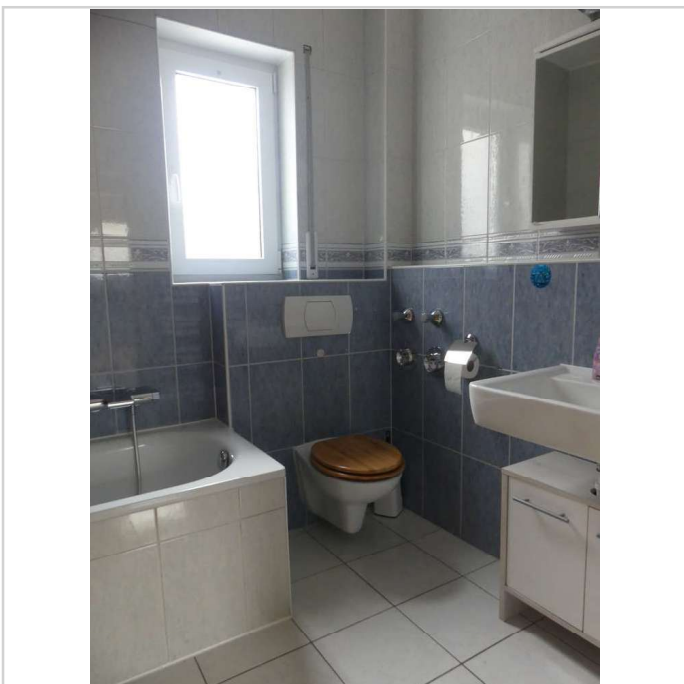
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 89,00 m²
Kaufpreis: 189.500,00 EUR



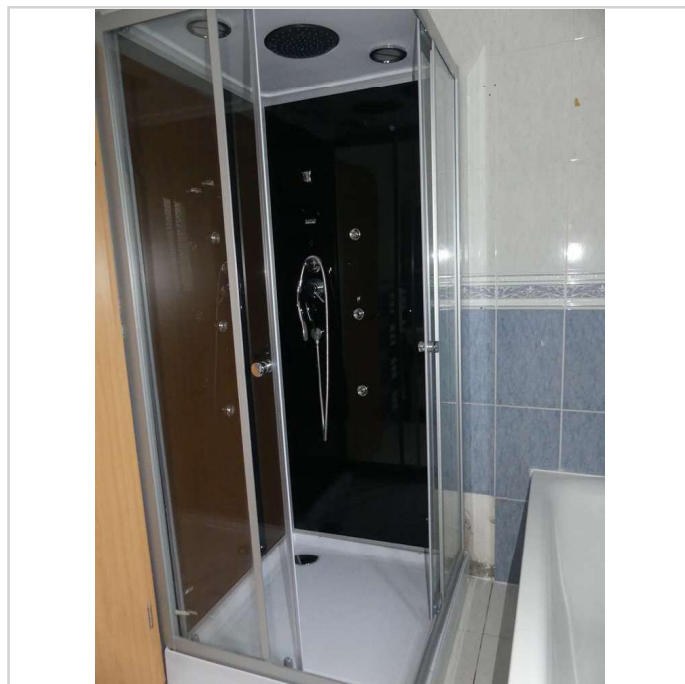
Küche (2)



Flur



Bad (1)



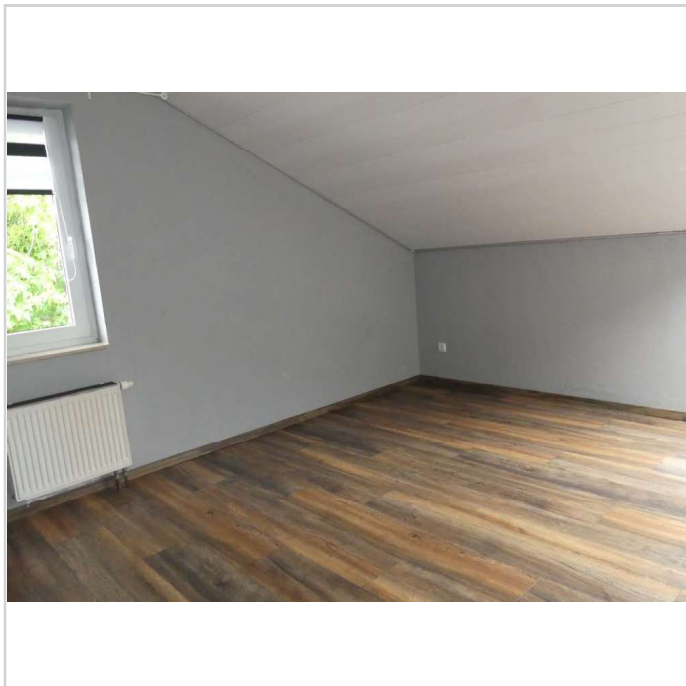
Bad (2)

5-Raum Eigentumswohnung im Dachgeschoss mit Balkon

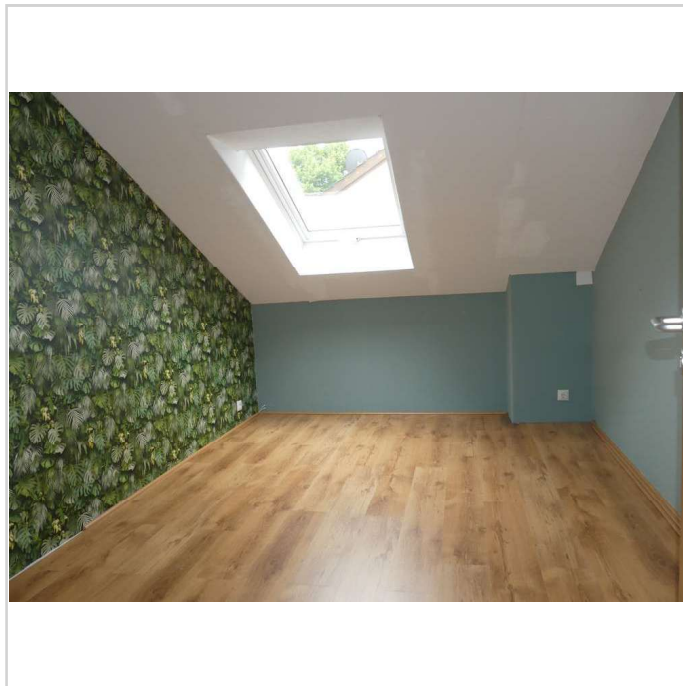


44388 Dortmund

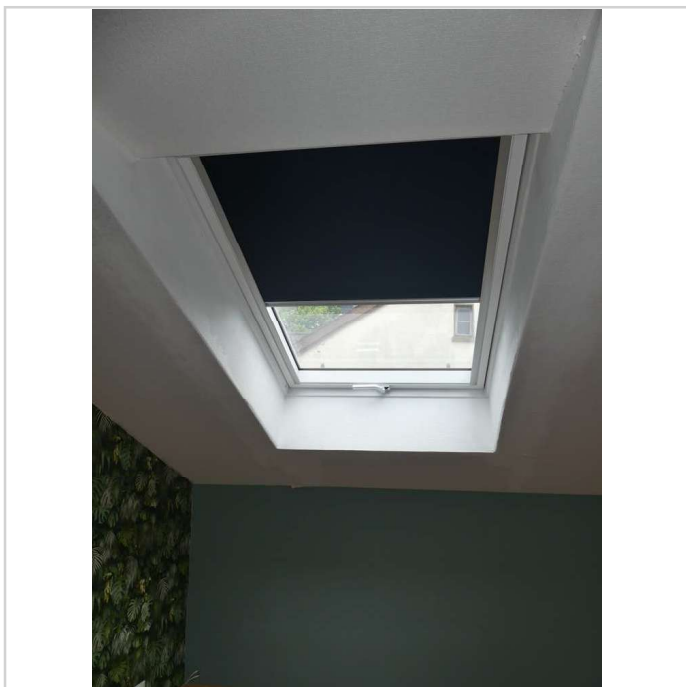
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 89,00 m²
Kaufpreis: 189.500,00 EUR



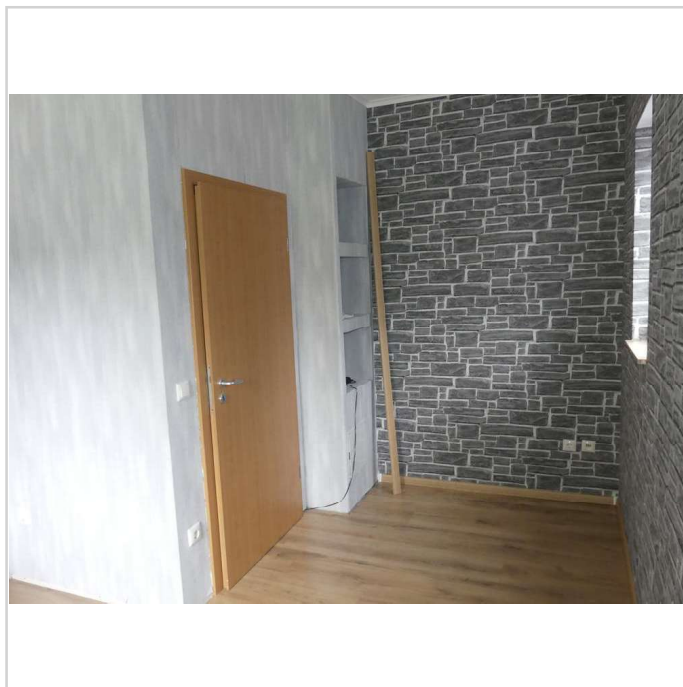
Zimmer 1



Zimmer 2 (1)



Zimmer 2 (2)



Zimmer 3

5-Raum Eigentumswohnung im Dachgeschoss mit Balkon



44388 Dortmund

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 89,00 m²
Kaufpreis: 189.500,00 EUR



Grundriss

5-Raum Eigentumswohnung im Dachgeschoss mit Balkon



44388 Dortmund

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 89,00 m²
Kaufpreis: 189.500,00 EUR

