

# EXPOSÉ

## Großzügige, gut vermietete Wohnung nahe Borsigplatz!



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 44145 Dortmund

Baujahr: 1914

Zimmerzahl: 3,5

Wohnfläche (ca.): 108 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 175,- €

Heizkosten (ca.): 375,- €

Hausgeld (ca.): 601,- €

Etage: 2

**Kaufpreis**  
**€ 160.000,-**

**Immobilien-Partner Rhein-Ruhr**

Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0  
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

> Etagenwohnung

> Dortmund

> 3,5 Zimmer

> 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 25001552



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	44145 Dortmund
Baujahr	1914
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	108 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	160.000,- €
Nebenkosten (ca.)	175,- €
Heizkosten (ca.)	375,- €
Hausgeld (ca.)	601,- €
Etage	2
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	157,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2031-06-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1914
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Mieteinnahmen p.a. (IST)	9.840,- €
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzlichen MwSt.

## Objektbeschreibung:

Kapitalanlage oder Eigennutzung? Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen beide Möglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Nähe des Borsigplatzes und überzeugt durch

ihren durchdachten Grundriss. Alle Räume sind bequem von der zentralen Diele aus erreichbar, was für eine optimale Raumaufteilung sorgt.

Die Immobilie verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie eine besonders geräumige Küche, die viel Platz für gemeinsames Kochen und Verweilen bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit einer Wanne ausgestattet.

Seit 2021 ist die Wohnung zuverlässig vermietet und eignet sich daher ideal als Kapitalanlage. Gleichzeitig bietet sie aufgrund ihrer Größe und Aufteilung auch beste Voraussetzungen für eine zukünftige Eigennutzung.

## Ausstattung:

Diese Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung. Alle Zimmer sind mit hochwertigem Vinylboden versehen, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Große Fensterflächen sorgen in sämtlichen Räumen für viel Tageslicht und ein helles, freundliches Ambiente.

Die beiden Schlafzimmer mit ca. 19,5 m<sup>2</sup> und 22,5 m<sup>2</sup> bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das geräumige Wohnzimmer mit ca. 24 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Von der großzügigen Küche (22,6 m<sup>2</sup>) aus gelangen Sie auf einen kleinen Balkon - ideal für eine kurze Auszeit im Freien.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt zudem über einen praktischen Anschluss für Ihre Waschmaschine.

## Lagebeschreibung:

Der Stadtbezirk Innenstadt-Nord ist der nördliche Innenstadtbezirk in Dortmund, der umgangssprachlich auch Nordstadt genannt wird. Die Dortmunder Nordstadt gilt mit ihren ca. 60.000 Einwohnern und einer hohen Bevölkerungsdichte als multikultureller Schmelztiegel und als größtes zusammenhängendes Gründerzeitviertel Nordrhein-Westfalens. Durch die günstigen Mieten und die Nähe zur Innenstadt werden Teilbereiche der Nordstadt vermehrt von Studenten, Freischaffenden, Künstlern und Kreativunternehmern als Wohn- und Arbeitsstandort gewählt. Es befinden sich zahlreiche Parks und Spielplätze im Stadtbezirk, wie der Fredenbaumpark oder der Blücherpark im Hafenviertel.

Der Stadtbezirk ist unterteilt in die statistischen Bezirke Hafen, Nordmarkt und Borsigplatz. (Wikipedia)

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dortmund
- > 3,5 Zimmer

- > 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001552



## Sonstiges:

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin, um Ihnen die Vorzüge dieser Wohnung persönlich zu präsentieren.

Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 3,57 %, inklusive 19 % MwSt. vom Kaufpreis durch den Käufer zur Folge hat, fällig und zahlbar direkt nach Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen wurde. (§ 656c BGB)

Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Daher übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Haftung.

## Objektbilder:



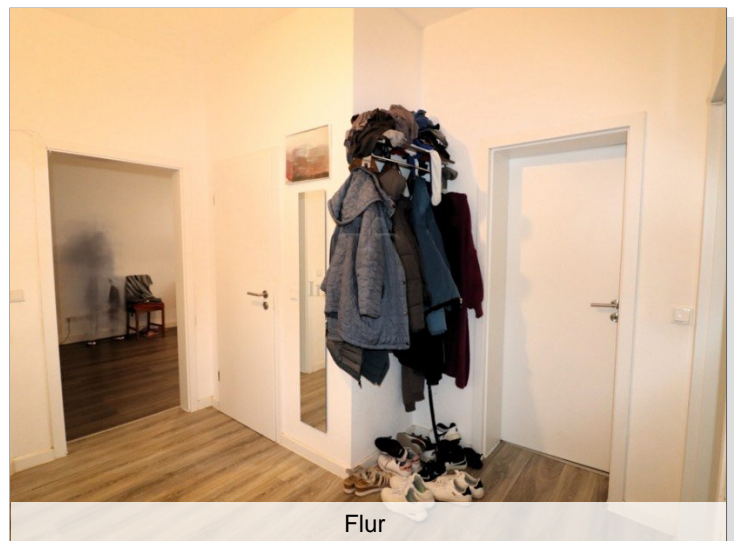
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flur

## Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinstaken - T 02064 456658-0  
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dortmund
- > 3,5 Zimmer

- > 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001552



Flur



Küche



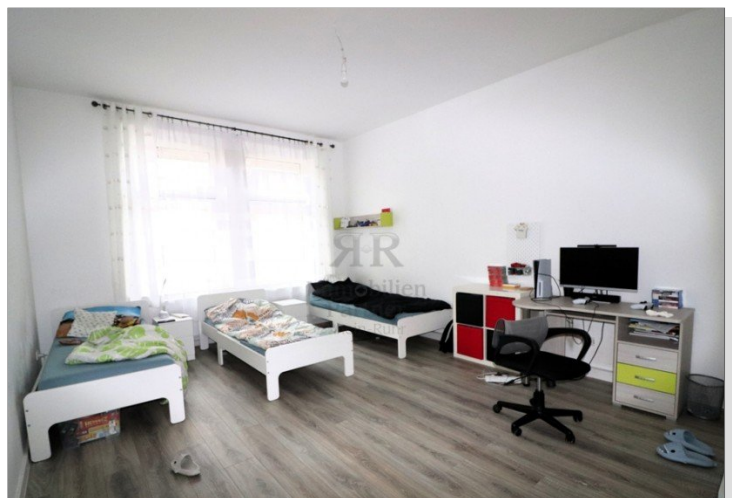
Küche



Kinderzimmer



Küche



Kinderzimmer

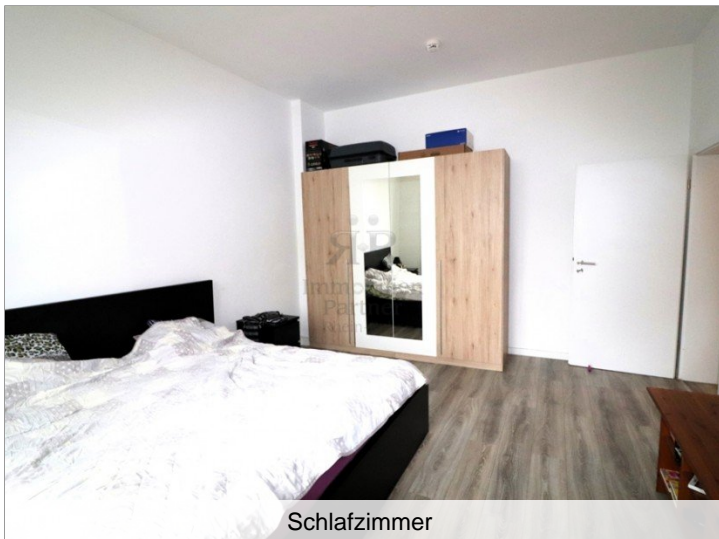
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dortmund
- > 3,5 Zimmer

- > 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001552



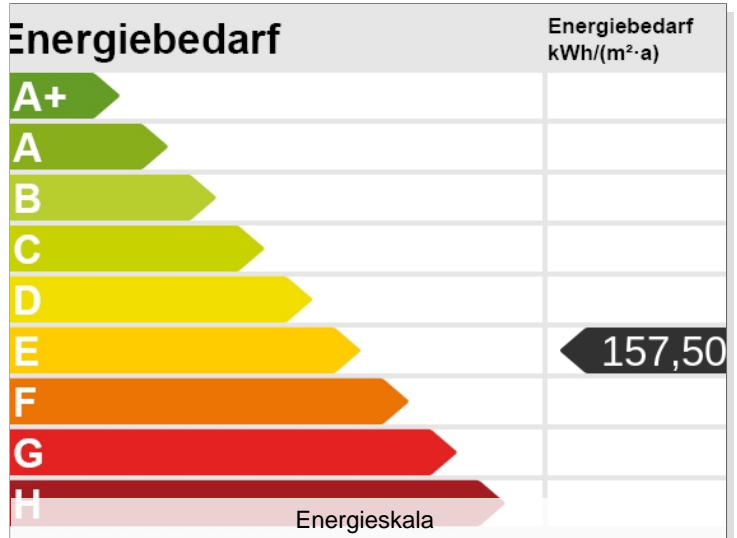
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Hausflur



Bad

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dortmund
- > 3,5 Zimmer

- > 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001552



Bad

