

Gepflegte ETW im grünen Dortmunder Süden



www.kuhne-immobilien.de

44227 Dortmund / Menglinghausen

ImmoNr	01338
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwoh- nung
PLZ	44227
Ort	Dortmund / Menglinghau- sen
Etage	2
Wohnfläche	ca. 65 m ²
Anzahl Zimmer	2,50
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	179.000,00 €
Außen-Provision	3,57
Hausgeld	343,00 €
Baujahr	1975
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchs- ausweis
Endenergiever- brauch	126,40 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	30.11.2027
Baujahr lt.	1976
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienz- klasse	D
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja

Beschreibung

Die angebotene Immobilie stammt aus dem Jahr 1975 und wurde in massiver Bauweise errichtet.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und verteilt sich auf ca. 65 m² Wohnfläche.

Durch die Wohnungstür gelangen Sie in einen gepflegten Flur, von dem aus das geräumige Wohnzimmer, das Bad sowie der Schlafraum abgehen. Die Küche sowie den Essbereich und die Loggia erreichen Sie durch das Wohnzimmer. Alle Räume befinden sich in einem modernen, zeitgemäßen und sehr gepflegten Zustand. Die Immobilie besticht weiterhin durch die gemütliche und sonnige ca. 3 m² große Loggia. Ein PKW-Stellplatz rundet dieses Angebot ab.

Die Wohnung gehört zu einer Eigentümergemeinschaft und wird durch eine positiv bekannte Hausverwaltung verwaltet.

Ausstattung

Die Bausubstanz stammt aus dem Baujahr der Immobilie.

Die Wohnung wird aktuell noch von den Eigentümern bewohnt. Eine Übergabe wäre in Absprache möglich. Nach Absprache mit dem Eigentümer kann die Einbauküche übernommen werden.

Die Wärmelieferung erfolgt über eine Ölheizung.

Eine Solar-Anlage ist geplant.

Das Objekt sowie die Wohnung befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Lage

Wer in Dortmund Natur sucht, findet sie in Menglinghausen. Der Stadtteil im Bezirk Hombruch ähnelt mit seinen weitläufigen Parkanlagen, einem mit Grubenwasser gespeisten See und zahlreichen Sportvereinen einer grünen Oase. Umgeben von großen Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen bietet Menglinghausen Platz für ausgiebige Radtouren und ausgedehnte Spaziergänge. Menglinghausen bietet eine gute Anbindung an die Dortmunder Innenstadt (etwa sechs Kilometer entfernt). Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit einigen Buslinien gewährleistet, die Haltestelle der Stadtbahn-Linie U 42 liegt ca. 1,5 km entfernt. Zwei S-Bahn-Haltestellen sowie die Autobahn A45 sind ebenfalls gut und zeitnah zu erreichen. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Stadtbezirk Hombruch mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und einem Wochenmarkt.

Sonstige Angaben

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihren Kontakt. Wir bitten um schriftliche Anfrage, da wir Ihnen telefonisch keine Auskunft geben dürfen.

Wir stehen Ihnen gerne zur Terminabsprache sowie für weitergehende Informationen zur Verfügung.

Eigenmächtige Besichtigungstermine sowie eine direkte Kontaktaufnahme sind vom Eigentümer ausdrücklich nicht erwünscht.

Im Falle des Erwerbs, ist vom Käufer eine Vermittlungsgebühr in Höhe von 3,57 % (inkl. ges. MwSt.), gerechnet vom Kaufpreis, zu zahlen.

Alle Angaben zu Größen, Maßen oder Mengen beruhen auf Angaben und Unterlagen des Eigentümers, für deren Richtigkeit der Makler keinerlei Haftung übernimmt.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



www.kuhne-immobilien.de

Wohnzimmer



www.kuhne-immobilien.de

Essbereich



www.kuhne-immobilien.de

Küche



www.kuhne-immobilien.de

Küche



www.kuhne-immobilien.de

Schlafzimmer



www.kuhne-immobilien.de

Flur - Blick in das Wohnzimmer



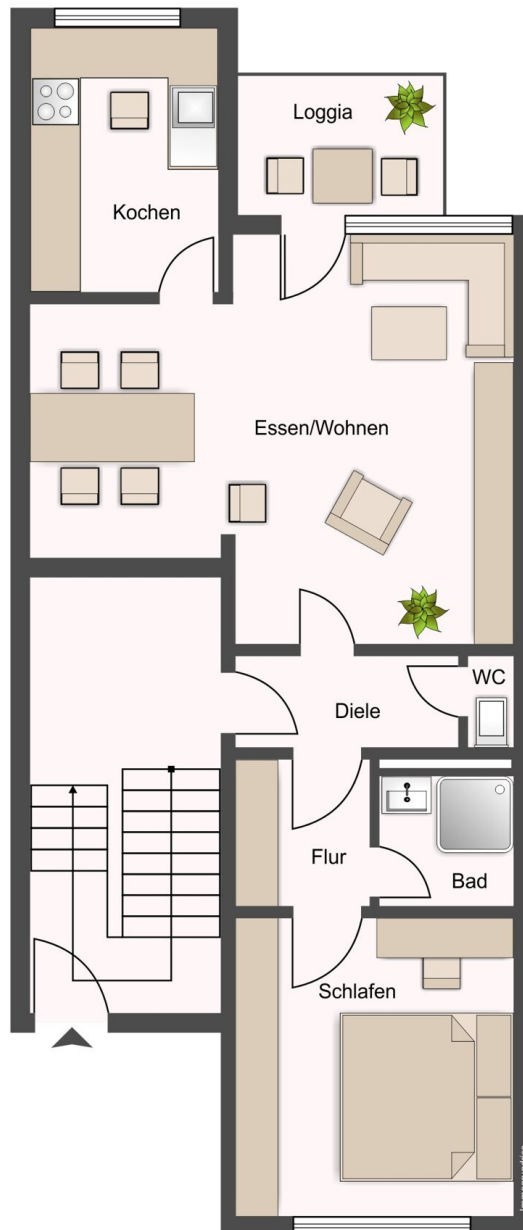
Flur

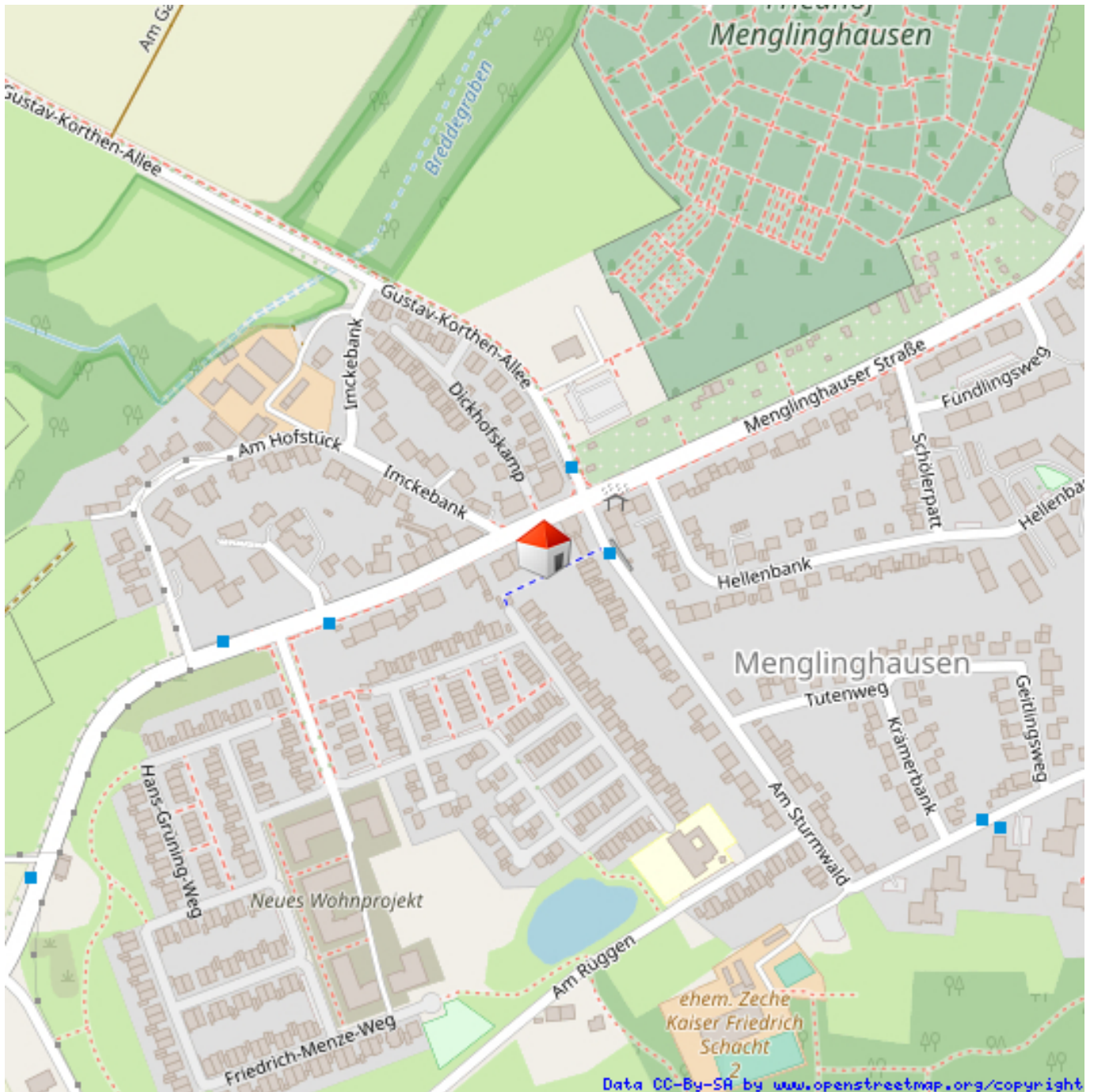


Blick vom Balkon



Rückansicht





Menglinghauser Str. 94