

Ihr Ansprechpartner:
Herr Benedikt Kuhne
Kuhne Immobilien GmbH
Parkstraße 7
44532 Lünen

Tel.: 023063210
Mobil: 0171 6870569

E-Mail: b.kuhne@kuhne-immobilien.de

Freundliche 3-Zimmer-Wohnung mit lichtdurchfluteten Räumen



www.kuhne-immobilien.de

44147 Dortmund

ImmoNr	01357
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwoh- nung
PLZ	44147
Ort	Dortmund
Etage	1
Wohnfläche	ca. 59 m ²
Anzahl Zimmer	2,50
Anzahl	2
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	135.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Baujahr	1958
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsaus- weis
Endenergiebedarf	227 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	25.08.2026
Baujahr lt.	1958
Energieausweis wesentlicher	Flüssiggas
Energieträger	
Energieeffizienz- klasse	G
Befuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Etagenzahl	1
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Haustiere	nach Vereinbarung
Vermietet	Ja

Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in urbaner Lage von Dortmund und bietet sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer eine attraktive Perspektive. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 59 m² und überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, der eine angenehme Raumaufteilung ermöglicht.

Die Wohnung ist seit mehreren Jahren solide vermietet und erzielt aktuell eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 440,00 €. Perspektivisch eignet sich das Objekt jedoch ebenso hervorragend zur Eigennutzung – sei es für Singles, Paare oder eine kleine Familie, die stadtnah wohnen möchten.

Der gepflegte Zustand der Wohnung ermöglicht einen unkomplizierten Übergang, sowohl im Rahmen einer Weitervermietung als auch bei späterem Eigenbezug. Dank der zentralen Lage profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie einer schnellen Anbindung an die Innenstadt.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Die Immobilie im Überblick:

Ca. 59 m² Wohnfläche

3 gut geschnittene Zimmer

Gepflegter Gesamtzustand

Funktionaler Grundriss

Langjährig vermietet (440 € Kaltmiete monatlich)

Geeignet für Kapitalanlage oder Eigennutzung

Urbane, gut angebundene Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem urban geprägten und zugleich gewachsenen Wohnumfeld im Dortmunder Stadtgebiet. Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind in kurzer Zeit erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Dortmunder Innenstadt sowie angrenzender Stadtteile. Pendler profitieren zudem von der guten Verkehrsanbindung an das regionale Straßennetz.

Schulen, Kindergärten und weitere soziale Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Freizeitangebote einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Insgesamt überzeugt der Standort durch die gelungene Kombination aus zentrumsnaher Lage, guter Erreichbarkeit und alltagstauglicher Wohnqualität in Dortmund.

Sonstige Angaben

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihren Kontakt.

Wir stehen Ihnen gerne zur Terminabsprache, sowie für weitere Informationen zur Verfügung. Eigenmächtige Besichtigungstermine, sowie eine direkte Kontaktaufnahme, werden vom Eigentümer ausdrücklich nicht erwünscht.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Benedikt Kuhne
Kuhne Immobilien GmbH
Parkstraße 7
44532 Lünen

Tel.: 023063210
Mobil: 0171 6870569
E-Mail: b.kuhne@kuhne-immobilien.de

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

Schlafzimmer



www.kuhne-immobilien.de

Küche



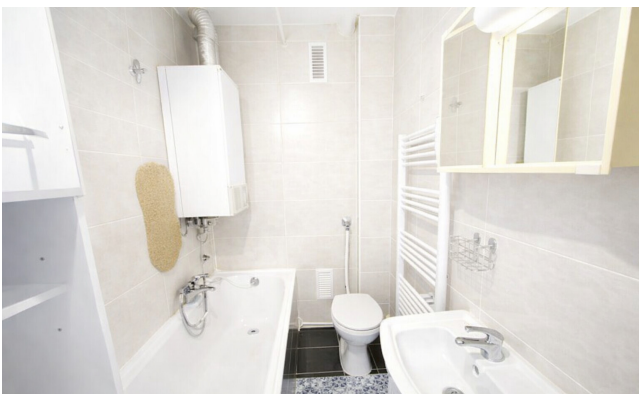
www.kuhne-immobilien.de

Schlafzimmer



www.kuhne-immobilien.de

Flur



www.kuhne-immobilien.de

Badezimmer



www.kuhne-immobilien.de

Aussenansicht