

# EXPOSÉ

## RESERVIERT- Attraktive ETW in Dortmund - ideale Kapitalanlage mit Eigennutzungsoption



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 44357 Dortmund  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 75,50 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 294,- €  
Etage: 2  
Anzahl Etagen: 2  
Balkon: ja  
Bauweise: Massiv

**Kaufpreis**  
**€ 158.000,-**

**Dieckmann Immobilien GmbH**

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110  
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

> Etagenwohnung  
 > Dortmund  
 > 3 Zimmer

> 75,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 > Objektnummer: 2262



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	44357 Dortmund
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75,50 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	158.000,- €
Hausgeld (ca.)	294,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Wasch- / Trockenraum	ja
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Diese Eigentumswohnung bietet eine Kombination, die auf dem Markt besonders gefragt ist: Sie ist aktuell solide vermietet und damit ideal als Kapitalanlage - gleichzeitig eignet sie sich durch die Wohnungsgröße und den praktischen Grundriss auch sehr gut für die spätere Eigennutzung, z. B. für Paare oder eine kleine Familie mit Kind. Mit rund 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist die Wohnung angenehm alltagstauglich und bietet genügend Platz, ohne dabei unnötig groß oder pflegeintensiv zu sein. Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional.

Der Wohn-/ Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon schafft ein schönes Plus im Alltag - ob als Rückzugsort nach der Arbeit oder als kleiner Platz an der frischen Luft für den Morgenkaffee. Gerade für Familien oder Paare ist das ein echter Mehrwert. Zusätzlich zum vollwertigen Badezimmer mit Dusche gibt es ein Gäste-WC - ein Detail, das den Alltag deutlich entspannter macht und in dieser Wohnungsgröße nicht selbstverständlich ist.

Auch technisch ist die Immobilie gut aufgestellt: Die zweifach verglasten Fenster stammen aus dem Jahr 2016, manuelle Rollläden sind

vorhanden und tragen zu einem angenehmen Wohngefühl sowie zur Energieeffizienz bei. Die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sorgt für zeitgemäßen Komfort und ist sowohl bei Mietern als auch bei Eigennutzern sehr beliebt. Ein Internetanschluss ist ebenfalls vorhanden - wichtig für Homeoffice, Streaming oder den Familienalltag.

Praktische Zusatzpunkte runden das Gesamtbild ab: Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum außerdem steht ein Wasch- und Trockenraum im Keller zur Verfügung, in dem die Waschmaschine bequem angeschlossen werden kann - unkompliziert und alltagstauglich.

Insgesamt handelt es sich um eine gefragte, gut nutzbare Einheit, die Ihnen Flexibilität bietet: heute als stabile Kapitalanlage - und perspektivisch auch als Zuhause für Paare oder eine kleine Familie.

Fordern Sie jetzt das vollständige Exposé an und verschaffen Sie sich einen detaillierten Überblick. Gerne vereinbaren wir im nächsten Schritt einen Besichtigungstermin und stehen Ihnen für alle Fragen zur Verfügung.

## Ausstattung:

### Fakten & Ausstattungsmerkmale

Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>

o Aktuelle Mieteinnahmen (Nettokaltmiete): 600,00EUR monatlich

o Jahresmiete (Ist): 7.200,00EUR

o Hausgeld: 294,00 EUR monatlich

o Vermietung: langjährig vermietet

### Wohnung:

o Balkon mit Zugang vom Wohn-/ Essbereich

o 2 Schlafzimmer

o Badezimmer mit Dusche

o Separates Gäste-WC

o Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

o 2-fach verglaste Fenster (Baujahr 2016)

### Zusätzliche Ausstattung:

o Eigener Kellerraum

### Gemeinschaftliche Nutzung:

o Wasch- und Trockenraum

o Möglichkeit zum Anschluss einer Waschmaschine im Keller

## Lagebeschreibung:

Die Eigentumswohnung liegt in Dortmund-Mengede in einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckerei, Apotheken sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen sind schnell erreichbar. Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung -

- > Etagenwohnung
- > Dortmund
- > 3 Zimmer

- > 75,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2262



ideal für Familien und Berufstätige.

Die Verkehrsanbindung ist praktisch: Über die nahegelegene A2 erreichen Sie Dortmund, Oberhausen in kurzer Zeit. Auch die A45 bietet eine schnelle Verbindung ins Ruhrgebiet sowie in Richtung Sauerland.

Der Bahnhof Dortmund-Mengede ist gut erreichbar und sorgt mit Regionalverbindungen für eine bequeme Anbindung, unter anderem in Richtung Dortmund Hauptbahnhof und in umliegende Städte. Zusätzlich ergänzen Buslinien den öffentlichen Nahverkehr und bieten Flexibilität im Alltag.

Grünflächen und Spazierwege in der Umgebung laden außerdem zur Erholung und zu kleinen Auszeiten im Freien ein.

### Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Dieckmann Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Dieckmann Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. Käufercourtage an Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH  
Letmather Str. 123, 58239 Schwerte

[www.dieckmann-immobilien.de](http://www.dieckmann-immobilien.de)

### Objektbilder:



Wohnzimmer



Essbereich



Küche

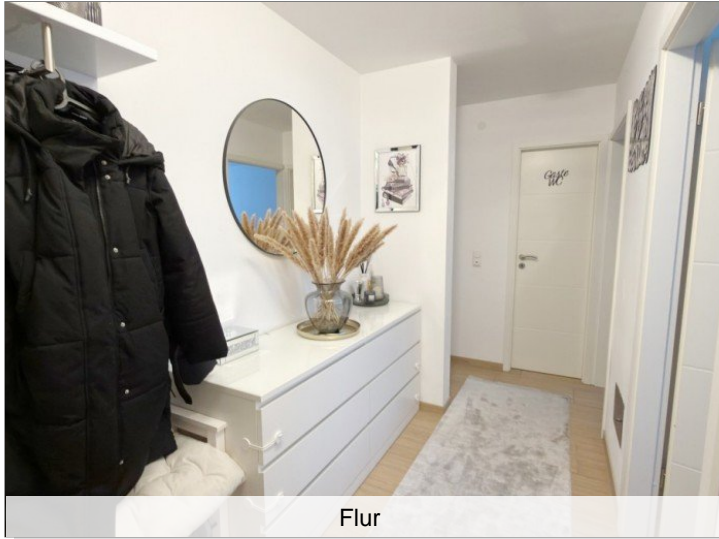
### Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110  
[immo@dieckmann-immobilien.de](mailto:immo@dieckmann-immobilien.de) - [www.dieckmann-immobilien.de](http://www.dieckmann-immobilien.de)

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dortmund
- > 3 Zimmer

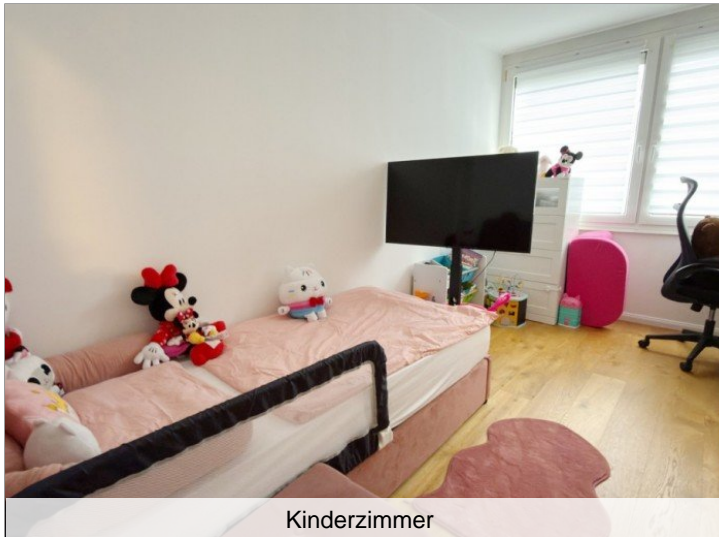
- > 75,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2262



Flur



Badezimmer



Kinderzimmer



Gäste-WC



Schlafzimmer



Balkon

- > Etagenwohnung
- > Dortmund
- > 3 Zimmer

- > 75,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2262



Gebäudekomplex 1



Gebäudekomplex 2



Parkplätze

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dortmund
- > 3 Zimmer

- > 75,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2262



