DIECKMANN IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

EXPOSÉ

Ihr neues Zuhause in Mengede - mit Balkon & Tiefgarage

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 44357 Dortmund
Baujahr: 1973
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 61 m²
Kaltmiete pro m²: 10,50 €
Nebenkosten (ca.): 220,- €
Warmmiete (ca.): 890,50 €
Etage: 2

Kaltmiete € 640,50

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Dortmund
> 2 Zimmer
> 61 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2672

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	44357 Dortmund
Baujahr	1973
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	61 m²
Kaltmiete	640,50 €
Kaltmiete pro m²	10,50 €
Nebenkosten (ca.)	220,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	890,50 €
Kaution	1.921,50 €
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Sonstiges	Miete 30,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	156,80 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-07-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1973
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Haustiere	nein
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Dortmund
> 2 Zimmer
> 61 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2672

Objektbeschreibung:

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 61 m² alles, was man für ein angenehmes Zuhause braucht. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1973 und überzeugt vor allem durch ihren großzügigen Wohnbereich und die praktische Aufteilung.

Das Wohnzimmer bietet viel Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der den Wohnraum gerade in den wärmeren Monaten schön erweitert. Die angrenzende Küche sorgt dabei für kurze Wege und eine praktische Verbindung der Wohnbereiche.

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank. Ergänzt wird die Wohnung durch ein großzügiges Badezimmer mit Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC - gerade im Alltag ein angenehmer Vorteil.

Auch bei der Ausstattung wurden einige Details berücksichtigt. Die zweifach verglasten Fenster aus dem Jahr 2016 verfügen über manuelle Rollläden. Die Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für eine angenehme Wärme. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, außerdem steht ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Zur Wohnung gehört zudem ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der für komfortables und sicheres Parken direkt am Haus sorgt.

Insgesamt bietet die Wohnung eine schöne Kombination aus großzügigem Wohnen, praktischer Aufteilung und angenehmem Wohnkomfort und eignet sich besonders für Singles oder Paare.

Sie haben Interesse an der Wohnung?
Fordern Sie gerne das vollständige Exposé mit allen weiteren Informationen an. So erhalten Sie einen umfassenden Überblick über die Wohnung und die wichtigsten Details.

Ausstattung:

Wohnung:
oca. 61 m²
oBalkon mit Zugang vom Wohnzimmer
oBadezimmer mit Dusche
oSeparates Gäste-WC
oFußbodenheizung in der gesamten Wohnung
o2-fach verglaste Fenster (Baujahr 2016)

Zusätzliche Ausstattung:
oEigener Kellerraum
oEigener Tiefgaragenstellplatz

Gemeinschaftliche Nutzung:
oWasch- und Trockenraum
oMöglichkeit zum Anschluss einer Waschmaschine im Keller

Lagebeschreibung:

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

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

Geldwäschehinweis:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

(bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

Provisionshinweis:
Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines MIETVERTRAGS im privaten Bereich keine Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19
58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:

Schlafzimmer

Küche

Wohnzimmer

Flur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Dortmund
> 2 Zimmer
> 61 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2672

Badezimmer

Gebäudekomplex 1

Gäste-WC

Gebäudekomplex 2

Balkon

Parkplätze

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Dortmund
> 2 Zimmer
> 61 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2672

Grundriss

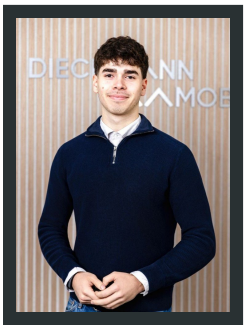
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Dortmund
> 2 Zimmer
> 61 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2672

Ansprechpartner:



Herr Sami Achour

Telefon: 004923049529825
Mobil: 00491741970103
E-Mail: anfragen@immo-dieckmann.de

Sami Achour

Firmendaten:

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19

58239 Schwerte

Tel.: +49 (0) 23 04 - 95 29 80
Fax: +49 (0) 23 04 – 97 34 03
E-Mail: info@dieckmann-immobilien.de
Internet: www.dieckmann-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Niels Dieckmann

Registergericht: Amtsgericht Hagen
Registernummer: HRB 4965
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 228818112
Steuernummer: 316/5718/0462

Die Gewerbeanmeldung nach §34c GewO wurde am 09.09.2003 durch die Kreisverwaltung Unna, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Gewerbeüberwachung und Maklerwesen, Postfach 21, 59411 Unna erteilt.

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
Ordnungsamt der Stadt Unna, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna

Ordnungsamt Unna

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026