

# EXPOSÉ

## RESERVIERT-Solide investiert oder selbst genießen - ETW mit Balkon in Dortmund



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 44357 Dortmund  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 61 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 294,- €  
Etage: 2  
Anzahl Etagen: 2  
Balkon: ja  
Bauweise: Massiv

**Kaufpreis**  
**€ 112.500,-**

**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  
 > 2 Zimmer

> 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 > Objektnummer: 2264



## Objekteckdaten:

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Objektart                  | Etagenwohnung     |
| Adresse                    | 44357 Dortmund    |
| Zimmerzahl                 | 2                 |
| Wohnfläche (ca.)           | 61 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis                  | 112.500,- €       |
| Hausgeld (ca.)             | 294,- €           |
| Etage                      | 2                 |
| Anzahl Etagen              | 2                 |
| Balkon                     | ja                |
| Bauweise                   | Massiv            |
| Wesentlicher Energieträger | Gas               |
| Unterkellert               | ja                |
| Objekt ist vermietet       | ja                |
| Schlafzimmer               | 1                 |
| Badezimmer                 | 1                 |
| WC                         | 1                 |
| Befuerung                  | Gas               |
| Wasch- / Trockenraum       | ja                |
| Gäste-WC                   | ja                |
| bezugsfrei ab              | sofort            |
| Provision für Käufer       | 3,57% inkl. MwSt. |

## Objektbeschreibung:

Diese Eigentumswohnung bietet genau das, was viele Käufer suchen: Sie ist bereits solide vermietet und damit ideal als Kapitalanlage - gleichzeitig eignet sie sich durch ihre Größe und den praktischen Schnitt auch sehr gut zur Eigennutzung, z. B. für Singles oder Paare. Mit rund 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist sie angenehm überschaubar, bleibt aber trotzdem alltagstauglich und gut nutzbar.

Die Raumaufteilung ist durchdacht. Das Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon sorgt für ein schönes Extra im Alltag - egal ob Mieter oder Eigennutzer. Neben dem vollwertigen Badezimmer mit Dusche gibt es zusätzlich ein Gäste-WC. Gerade dieses Detail macht die Wohnung spürbar komfortabler und hebt sie im Vergleich zu vielen anderen Einheiten in dieser Größenordnung positiv ab.

Auch technisch ist die Immobilie gut aufgestellt: Die zweifach verglasten Fenster stammen aus dem Jahr 2016, manuelle Rollläden sind vorhanden und tragen zur Energieeffizienz bei. Die Fußbodenheizung in

der gesamten Wohnung sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort - ein Pluspunkt sowohl für eine gute Vermietbarkeit als auch für den eigenen Wohnstandard. Ein Internetanschluss ist ebenfalls vorhanden und gehört heute einfach dazu.

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 gut nutzbare, gefragte Einheit, die sowohl als stabile Kapitalanlage als auch als zukünftiges Zuhause überzeugt - je nachdem, welche Pläne Sie verfolgen.

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. 61 m<sup>2</sup>  
 oAktuelle Mieteinnahmen (Nettokaltmiete): 478,50EUR monatlich  
 oJahresmiete (Ist): 5.742,00EUR  
 oHausgeld: 294,00EUR monatlich  
 oVermietung: langjährig vermietet

Wohnung:  
 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

Gemeinschaftliche Nutzung:  
 oWasch- und Trockenraum  
 oMöglichkeit 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 - ideal für Familien und Berufstätige.

- > Etagenwohnung
- > Dortmund
- > 2 Zimmer

- > 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2264



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  
Rathausstraße 19, 58239 Schwerte

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

### Objektbilder:

### Veg ins Eigenheim

Finanzierungsbeispiel für Immobilienangebot:  
Preis: 115.000,-€

46 € mtl. Rate bei 100 % Finanzierung möglich\*

457 € mtl. Rate bei 90 % Finanzierung möglich\*



**Ihr Finanzierungsexperte**  
Jonas Trümper  
+49 (0) 17 8 - 40 28 05 5

**ImmoFin Union**  
DIECKMANN IMMOBILIEN  
... einfach schneller ruhiger!

Hinweis: \*Beispielraten - können je nach persönlichen Voraussetzungen abweichen. Dies ersetzt jedoch keine Beratung!

Finanzierungsbeispiel



- > Etagenwohnung
- > Dortmund
- > 2 Zimmer

- > 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2264



Badezimmer



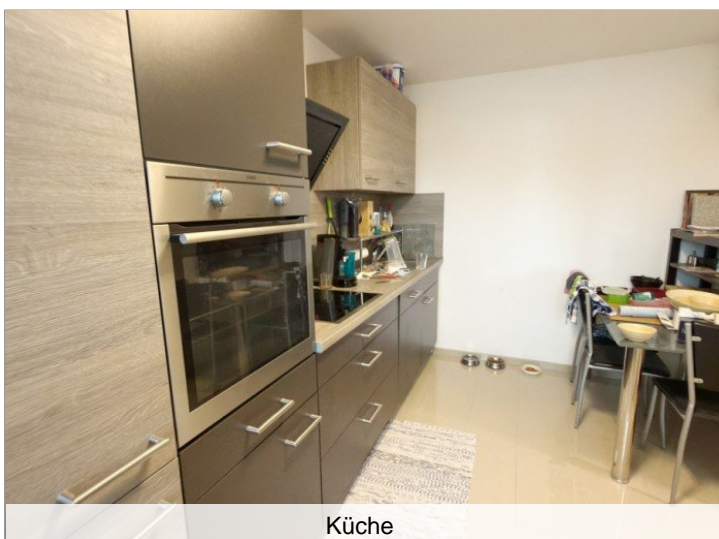
Balkon



Gäste-WC



Gebäudekomplex 1



Küche



Gebäudekomplex 2

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dortmund
- > 2 Zimmer

- > 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2264



Parkplätze

- > Etagenwohnung
- > Dortmund
- > 2 Zimmer

- > 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2264



Grundriss

