

EXPOSÉ

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



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 44357 Dortmund
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 61 m²
Hausgeld (ca.): 294,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Bauweise: Massiv

Kaufpreis
€ 115.000,-

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
 > 2 Zimmer

> 61 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 2264



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	44357 Dortmund
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	61 m ²
Kaufpreis	115.000,- €
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 m² 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 m²
 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 m² 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
Letmather Str. 123, 58239 Schwerte

www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer

- > Etagenwohnung
- > Dortmund
- > 2 Zimmer

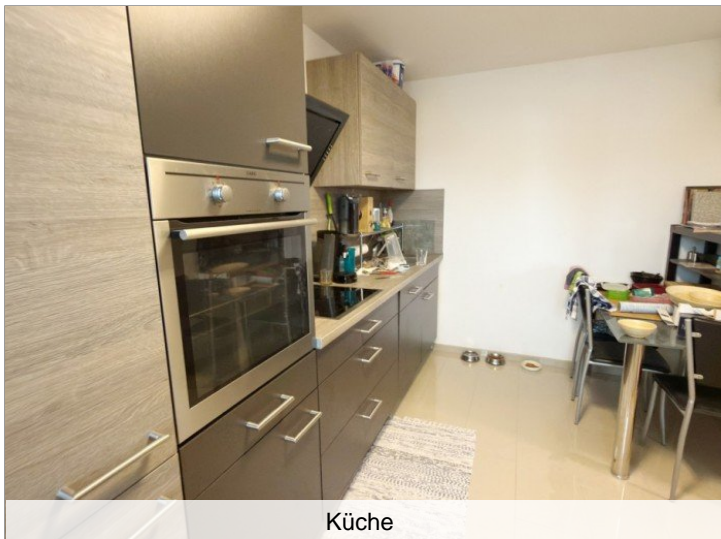
- > 61 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2264



Gäste-WC



Gebäudekomplex 1



Küche



Gebäudekomplex 2



Balkon



Parkplätze

- > Etagenwohnung
- > Dortmund
- > 2 Zimmer

- > 61 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2264



Grundriss

