

## Gemütliches Zuhause: Eigentumswohnung in Dortmund-Martén

44379 Dortmund / Martén, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005999



Wohnfläche ca.: **80 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3,5** - Kaufpreis: **169.000 EUR**



## Gemütliches Zuhause: Eigentumswohnung in Dortmund-Marten

Objekt ID	MM-005999
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Marten) 44379 Dortmund / Marten Nordrhein-Westfalen
Etage	2
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	80 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1974
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Status	vermietet
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon, Barrierefrei, Dusche, Keller, Personenaufzug
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Hausgeld	241 EUR
Kaufpreis	169.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974 und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> und drei einhalb Zimmern ein behagliches und komfortables Wohnambiente.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der ausreichend Platz für eine Garderobe für Jacken und Schuhe bietet. Von hier aus gelangen Sie über einen kleinen Flur zu den Schlafräumen und dem Badezimmer. Die Wohnung verfügt über ein Kinder- oder Arbeitszimmer mit ca. 10 m<sup>2</sup> sowie ein weiteres Zimmer mit 15 m<sup>2</sup>, das genügend Platz für Ihr Mobiliar bietet. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, und ein ausbaufähiges Gäste-WC steht ebenfalls zur Verfügung.

Über den Eingangsbereich erreichen Sie ebenso das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das eine einladende Größe von ca. 21 m<sup>2</sup> hat. Hier können Sie eine gemütliche Wohnlandschaft sowie ein großes Sideboard platzieren.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon, der mit einer Markise ausgestattet ist und Ihnen einen entspannten Platz im Freien bietet, um die Sonne zu genießen.

Zurück im Wohnzimmer finden Sie den angrenzenden Essbereich und die Küche. Der Essbereich ist der ideale Ort, um gemeinsame Mahlzeiten mit Ihrer Familie einzunehmen. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte.

Die Wohnung verfügt außerdem über eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Mehrfamilienhaus ist mit einem Aufzug ausgestattet, der Ihnen einen barrierefreien Zugang zur Wohnung ermöglicht. Ein gemeinschaftlicher Waschkeller und Trockenraum stehen allen Bewohnern zur Verfügung.

Für Ihre Mobilität steht ein gemeinschaftlicher Parkplatz zur Verfügung, der jedem Bewohner einen eigenen Stellplatz bietet.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

- Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses
- ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Abstellraum
- Gäste - WC
- Rollläden
- Balkon mit Südostausrichtung
- Fenster 2011 ausgetauscht



- Heizkörper 2019 erneuert
- Heizungsanlage 2004 erneuert
- 20 Einheiten
- Aufzug
- 1 PKW-Stellplatz (Gemeinschaftseigentum)
- Wasch,- Keller und Trockenraum
- Monatliche Mieteinnahme 600,00€

## 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. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	26.09.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



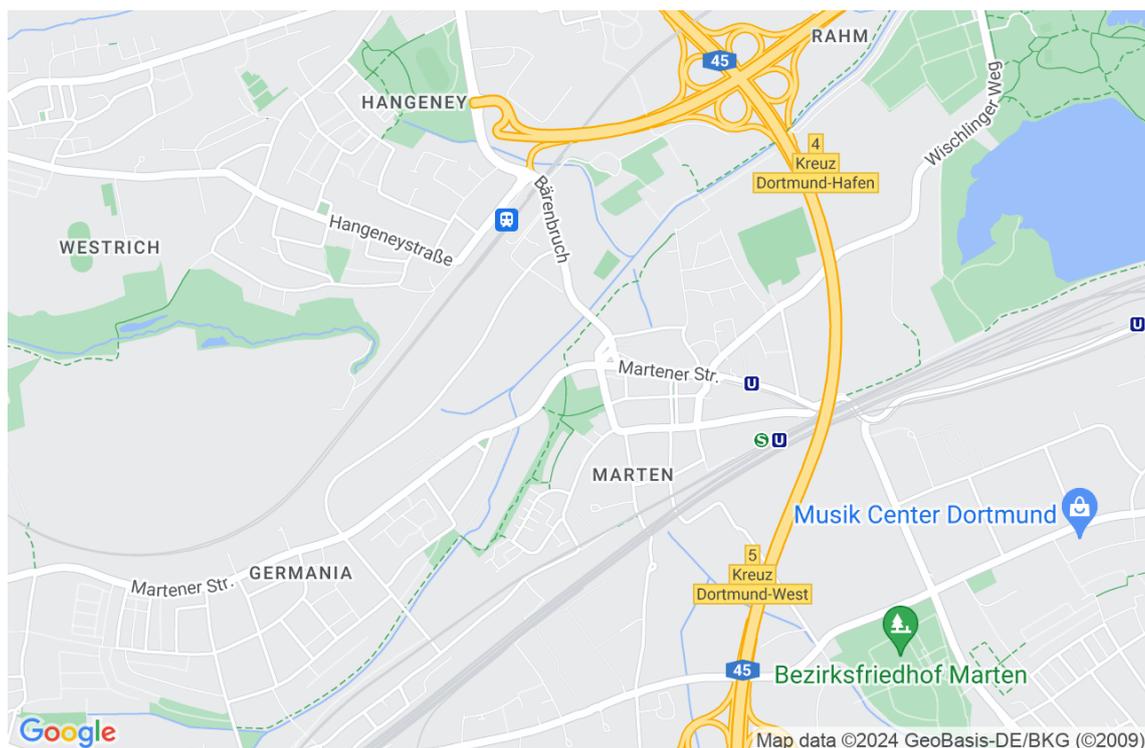
## Lage

Diese Eigentumswohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße in Dortmund - Marten.

Der Stadtteil Dortmund Marten liegt im Nordosten der Stadt Dortmund. Marten grenzt im Süden an den Stadtteil Lütgendortmund, im Westen an Marten-Süd, im Norden an Eving und im Osten an Kirchderne.

In Bezug auf die Infrastruktur bietet Marten eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit Bus- und Straßenbahnlinien, die eine einfache Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und des Stadtzentrums ermöglichen. Außerdem gibt es mehrere Schulen, Kindergärten, Supermärkte und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe, die die Lebensqualität der Bewohner erhöhen.

Obwohl Marten ein eher ruhiger und beschaulicher Stadtteil ist, profitiert er von seiner Nähe zu größeren Einkaufszentren wie dem Indupark, was den Bewohnern eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten bietet.





Wohnzimmer



Eingangsbereich



Balkon



Küche



Essbereich



Badezimmer





Schlafzimmer

