



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AnPy-68750

**Platz für die ganze Familie – Geräumige 4-Zimmer-Wohnung in grüner Lage**

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**259.900,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>114,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>06.01.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>84,7 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>07.01.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einer gefragten, ruhigen Wohnlage im Westen Dortmunds, die durch eine ausgewogene Kombination aus urbaner Nähe, hervorragender Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität überzeugt. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch ein gepflegtes Erscheinungsbild, eine angenehme Nachbarschaft sowie eine sehr gute Versorgung mit allem aus, was für den Alltag erforderlich ist.*

### **Infrastruktur und Nahversorgung**

*Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist hervorragend. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Netto Marken-Discount in nur ca. 600 Metern Entfernung. Darüber hinaus befinden sich Apotheken, Bäckereien sowie ärztliche Versorgung in direkter Umgebung und tragen zu einem komfortablen und unabhängigen Alltag bei.*

### **Verkehrsanbindung**

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Die nächste Bushaltestelle ist lediglich ca. 200 Meter entfernt und ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit des Dortmunder Stadtgebiets sowie angrenzender Stadtteile. Für Autofahrer ist besonders die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A 45 hervorzuheben, deren Auffahrt sich in nur ca. 500 Metern Entfernung befindet. Der Flughafen Dortmund ist rund 25 Kilometer entfernt und gewährleistet auch überregionale und internationale Mobilität.*

### **Familienfreundliche Umgebung und Freizeitwert**

*Die Lage eignet sich besonders gut für Familien: Bildungseinrichtungen wie die Reinoldi-Gesamtschule sind in wenigen Gehminuten erreichbar und sorgen für kurze, sichere Schulwege.*

*Darüber hinaus punktet die Wohnlage mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Der nahegelegene Bürgergarten Westerfilde bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. Auch das idyllische Schloss Bodelschwingh mit seinem weitläufigen Park ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu kulturellen und naturverbundenen Ausflügen ein. Für ausgedehnte Spaziergänge, Radtouren oder entspannte Stunden im Grünen bietet der Schwerter Wald eine weitere attraktive Option im näheren Umkreis.*

*Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem von Natur durchzogenen Umfeld mit viel Grün, das zugleich hervorragend an die städtische Infrastruktur angebunden ist – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch auf die Vorzüge der Stadt nicht verzichten möchten.*

## Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

***Ideal für jede Lebensphase – Barrierefrei mit Aufzug & ebenerdigem Zugang***

***In einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur neun Parteien befindet sich diese beeindruckend großzügige Eigentumswohnung mit ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Atmosphäre und moderne Ausstattung überzeugt. Das im Jahr 1960 errichtete Gebäude wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss und ist bequem über einen Aufzug erreichbar – ideal für komfortbewusstes Wohnen ohne Barrieren.***

***Das Raumangebot umfasst insgesamt vier großzügige, lichtdurchflutete Zimmer mit klaren Grundrissen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Er begeistert mit viel Tageslicht, angenehmer Großzügigkeit und direktem Zugang zu einem weitläufigen Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.***

***Besonders praktisch: Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer – eines mit einer bodentiefen Dusche, das andere mit einer Badewanne. So profitieren Sie sowohl im Alltag als auch bei Besuch von Komfort und Flexibilität. Ein weiteres Highlight ist die separate Ankleide, die zusätzlichen Stauraum und Komfort bietet.***

***Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Einbauküche, die mit einer Dunstabzugshaube, einem Side-by-Side-Kühlschrank, einem Induktionskochfeld sowie einem Backofen ausgestattet ist. Diese Küche kann auf Wunsch separat erworben werden.***

***Auch technisch befindet sich die Immobilie in einem ausgezeichneten Zustand. Das Dach wurde 2015 erneuert und 2024 mit einer hochwertigen Edelstahlachabschlussleiste versehen. Die Fenster wurden ebenfalls 2015 ausgetauscht und bieten effektiven Wärme- und Schallschutz. Die Fußböden und beide Bäder wurden im gleichen Jahr umfassend modernisiert. Die Elektrik wurde ca. 2010 erneuert, und die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2013 – effizient, zuverlässig und auf dem aktuellen Stand der Technik. Eine Seite der Fassade ist bereits für 2025 zur Erneuerung eingeplant.***

***Die Energieeffizienzklasse C bietet einen guten Standard in Bezug auf den Energieverbrauch und sorgt für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnkomfort und Betriebskosten.***

***Insgesamt bietet diese Wohnung ein äußerst stimmiges Gesamtpaket: Großzügige, helle Räume, ein moderner und gepflegter technischer Zustand sowie eine ruhige und wertstabile Wohnlage machen sie zur idealen Wahl für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Eigennutzer mit gehobenen Ansprüchen. Eine Immobilie, die durch Qualität, Komfort und Substanz überzeugt.***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

- **Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit engagierter Hausverwaltung**
- **Baujahr 1960**
- **114 qm Wohnfläche**
- **1.247 qm Grundstück**
- **4 Zimmer**
- **3. Etage**
- **Aufzug**
- **Großzügiger Balkon**
- **2 Badezimmer**
- **1 Badezimmer mit bodentiefen Dusche, 1 mit Badewanne**
- **Großzügiger, offener Wohn/Essbereich**
- **Ankleide**
- **Keller**
- **Waschkeller**

## **Technischer Status:**

- **Energieeffizienzklasse C**
- **Dach 2015**
- **Edelstahldachabschlussleiste 2024**
- **Fenster 2015**
- **Heizung 2013**
- **Elektrik c.a 2010**
- **Badezimmer 2015**
- **Fußboden 2015**
- **1 Fassade des Hauses wird 2025 saniert**

## **Weitere Informationen:**

- **Rücklagen c.a 30.000EUR (nach Entnahme der Kosten für die Fassadensanierung)**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Sonstiges**

***Sofern Sie einen Ort mit guter Infrastruktur und der Möglichkeit zum Erholen suchen, ist diese tolle Eigentumswohnung genau das Richtige für Sie! Neugierig? Dann zögern Sie nicht und nehmen sofort Kontakt zu uns auf.***

***Ein Besichtigungstermin kann kurzfristig vereinbart werden. Wir freuen uns über Ihren Anruf oder Ihre Mail. Geben Sie bei Kontaktaufnahme bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

**Anastasia Pyshnenko**  
**Mail: [dortmund-ost@falcimmo.de](mailto:dortmund-ost@falcimmo.de)**  
**Kostenfreie Hotline: 0800 - 6460646**

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen unter der angegebenen kostenlosen Hotline von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 50.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

**FALC Immobilien Dortmund**  
**Brackeler Hellweg 47**  
**44309 Dortmund**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

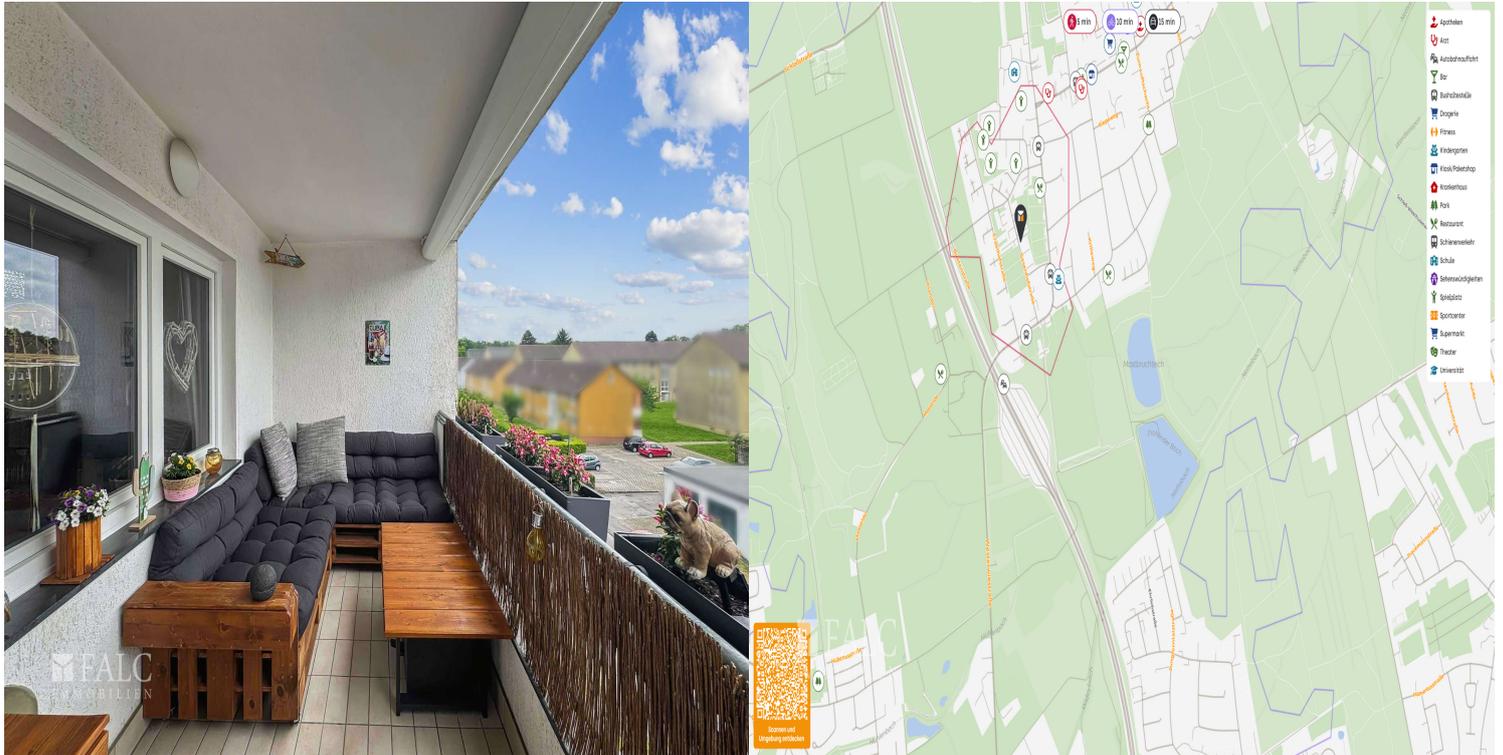
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



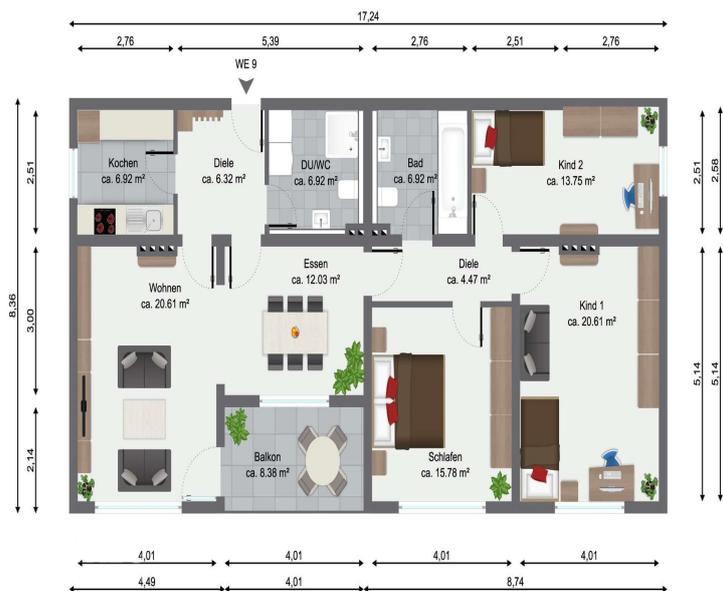
WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)