



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FP-62777

Eine durchdachte Kapitalanlage in gefragter Lage – provisionsfrei mit sofortigen Mieteinnahmen.

Eckdaten

Kaufpreis

149.900,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	64,0 m²
Gesamtfläche	64,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Baujahr	1950
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.07.2034
Energiebedarf	174.8
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	24.07.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

In einem charmanten Viertel im Herzen von Dortmund erwartet Sie eine Wohnimmobilie, die vorteilhaft in einer ruhigen, von Bäumen gesäumten Straße liegt, die eine gelungene Mischung aus urbanem Leben und entspanntem Wohnen bietet. Die Umgebung ist geprägt von einer ausgezeichneten Infrastruktur, die ideal für Familien, junge Paare und Berufstätige geeignet ist.

Vier wichtige Anziehungspunkte heben diese Lage hervor. Erstens, die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit einer Vielzahl von Bushaltestellen und U-Bahn-Stationen nur wenige Gehminuten entfernt, beispielsweise die Märkische Straße in ca. 200 Metern. Zweitens, eine erstklassige Gesundheitsversorgung wird durch nahegelegene Ärzte und Kliniken wie die Praxis Dr. med. Anke Bünte-Runge (ca. 100 Meter) gewährleistet. Drittens, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind optimal erreichbar, darunter ein Lidl-Supermarkt nur ca. 400 Meter entfernt.

Die Verkehrsanbindung ergänzt die Attraktivität der Lage: In wenigen 100 Metern sind Sie auf der B1, die in ca. 2 Kilometern zur A40 wird, eine wichtige Verkehrsachse in Dortmund, um sowohl innerstädtisch als auch überregional mobil zu sein. Für den Individualverkehr stehen auch Parkplätze und E-Ladestationen in der Nähe zur Verfügung. Der nächstgelegene internationale Flughafen Dortmund ist etwa 12 Kilometer entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zu internationalen Zielen.

Das Viertel zeichnet sich durch eine angenehme und diverse Altersstruktur mit einem durchschnittlichen Alter von 46 Jahren aus. Der kulturelle Bereich und Freizeitmöglichkeiten wie das Kinder- und Jugendtheater befinden sich in einem Umkreis von etwa 500 Metern. Ergänzt durch die Nähe zu verschiedenen Grünflächen wie dem Spielplatz Am Kaiserhain, erleben Sie hier eine exzellente Mischung aus Stadt- und Naturgefühl.

Die Immobilie befindet sich in einem Gebiet, das durch eine geringe Leerstandsquote und ein hohes Engagement in der Gemeinschaft besticht. Dies verspricht eine langfristige und stabile Umgebung, in der es sich hervorragend wohnen lässt und langfristig Mieteinnahmen zu erzielen sind.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Top-Lage, perfekte Aufteilung, sofortige Einnahmen – Ihr Wohnraum wartet

Diese charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung in einer kleinen, harmonischen Eigentümergemeinschaft begeistert durch ihre attraktive Lage am Dortmunder Westfalenpark und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch künftigen Eigennutzern eine außergewöhnliche Chance. Auf ca. 64 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der Helligkeit, Komfort und Wohlfühlcharakter vereint.

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich zunächst die Diele, die den Zugang zu Küche und Wohnzimmer ermöglicht. Auf der linken Seite befindet sich das Schlafzimmer mit großen, lichtdurchfluteten Fenstern, das durch seine freundliche Atmosphäre besticht und über ein praktisches Bad en suite verfügt. Rechts liegt die großzügige Küche, die durch ihre Weite und die Verbindung zum Wohnzimmer den Lebensmittelpunkt der Wohnung bildet. Zwischen Küche und Schlafzimmer ist zudem ein separates Gäste-WC angeordnet – ein Pluspunkt für Alltag und Besuch.

Vom Wohnbereich aus eröffnet sich die Möglichkeit, den Grundriss noch weiter aufzuwerten: Ein Balkon könnte hier entstehen und dem Raum zusätzlichen Freiraum ins Grüne verleihen – ideal, um den Feierabend mit Blick ins harmonische Umfeld zu genießen. Für den Balkon stehen sämtliche PPlanungsunterlagen zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss (einzügig) eines gepflegten 4-Parteienhauses aus dem Baujahr 1950, so dass sich auf dieser Etage nur der Eingang zu dieser Wohnung befindet. Sie wird über eine Gasheizung aus dem Jahr 2011 beheizt und ist aktuell vermietet. Mit einer monatlichen Ist-Miete von 500 EUR zzgl. 270 EUR Nebenkostenvorauszahlung profitieren Sie von stabilen Einnahmen bereits ab dem ersten Tag. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab.

Die Lage macht dieses Objekt besonders attraktiv: Nur wenige Schritte vom beliebten Westfalenpark entfernt, genießen Sie ein großartiges Freizeit- und Erholungsangebot direkt vor der Haustür. Gleichzeitig erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und den öffentlichen Nahverkehr bequem in wenigen Minuten.

Ob als wertbeständige Kapitalanlage mit sicherer Rendite oder als zukünftiges Eigenheim in einer der begehrtesten Lagen Dortmunds – diese 2-Zimmer-Wohnung vereint Lagequalität, Wohnkomfort und Investitionssicherheit auf ideale Weise.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Ihre Kapitalanlage in Top-Lage in der Nähe des Westfalenparks! Keine zusätzliche Käuferprovision!

- ***Top geschnittene Eigentumswohnung***
- ***Baujahr: 1950***
- ***64 m² Wohnfläche***
- ***2 Zimmer Küche, Diele, Bad, Gäste-WC***
- ***1 Kellerraum***
- ***1. OG***
- ***Heizung aus 2011 (Gas-Zentral)***
- ***Ist-Miete: 500 EUR***
- ***Hausgeld 425 EUR inkl. Rücklagen, umlegbare Kosten ca. 298 EUR***
- ***Nebenkostenvorauszahlung des Mieters: 270 EUR***

Hier lohnt sich ein Besichtigungstermin. Die Wohnung ist aktuell vermietet. Wir haben daher die Fotos der Wohnung mit KI digital bearbeitet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Sofern Sie einen Ort mit guter Infrastruktur als Kapitalanlage suchen, ist dieses 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.

Franz Pardon

Mail: 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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

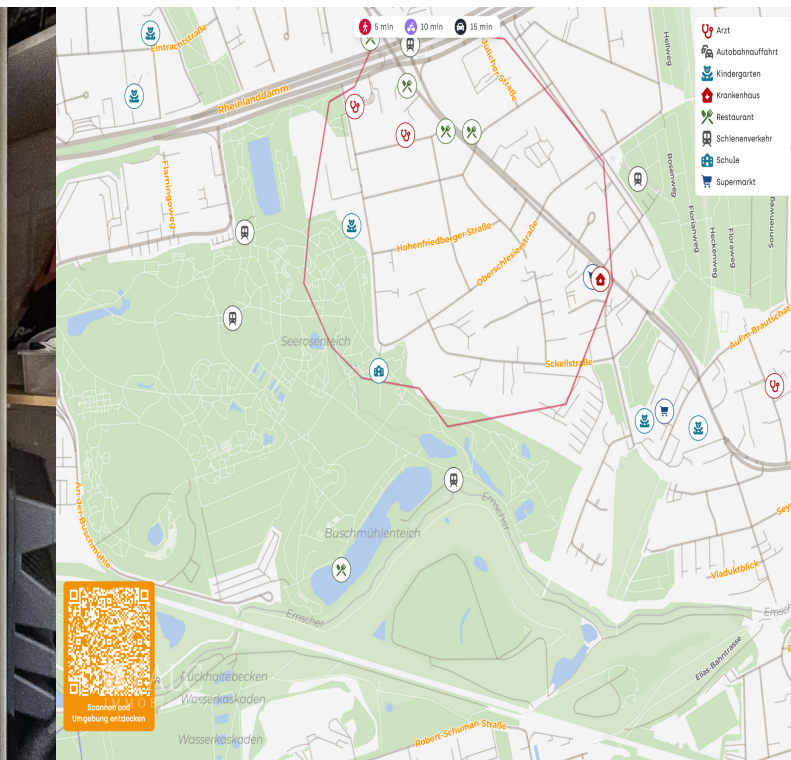
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)