



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FPa-51858

## *Maisonette-Wohnung an der Stadtkrone Ost!*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**399.000,00 €**

**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>147,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>585,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>164,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2000</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>10.12.2031</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>115,8 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>10.12.2021</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

**Dortmund mit seinen ca. 590.000 Einwohner liegt im östlichen Ruhrgebiet und hat 8 Stadtbezirke. Die Eigentumswohnung liegt in der sehr gefragten und gehobenen Stadtkrone-Ost, fußläufig ist ein Edeka erreichbar, weitere Lebensmittel-Geschäfte sind mit dem PKW in 10 Minuten zu erreichen, die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt nur ca. 5 km und ist sowohl mit dem PKW als auch mit ÖPNV in knapp 20 Minuten zu erreichen. Das Haus liegt in einer Nebenstraße, Parkplätze finden Sie vor dem Haus, zudem steht Ihnen eine Garage für Ihren PKW zur Verfügung.**

**In unmittelbarer Nähe finden Sie auch den Einstieg zur alten Bahntrasse, die als Fuß- und Radweg z.B. bis zum Phönixsee führt. Hier können die Bewohner der Wohnung herrlich spazieren gehen, joggen oder Rad fahren. Einige gute Restaurants und eine Weinbar sind ebenfalls fußläufig erreichbar. In der Nähe und schnell erreichbar sind verschiedene Kindergärten und Schulen wie z. B. die Gesamtschule Gartenstadt, das Phönix-Gymnasium oder das PGS (Privates Gymnasium Stadtkrone).**

## Objektbeschreibung

**Seltene Gelegenheit! Die moderne Maisonette-Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Mehrfamilienhaus mit nur 3 Wohneinheiten im beliebten Stadtteil Stadtkrone-Ost in ruhiger Sackgassenlage (Spielstraße). Auf insgesamt 147 m<sup>2</sup> verteilen sich 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, ein Büro, eine Küche sowie 2 Bäder. Die Wohnung erstreckt sich über 2 Etagen und bietet somit ausreichend Platz für die junge Familie.**

**Ein besonderes Highlight ist der schöne große, halbrunde Balkon zur Südseite, auf dem Sie entspannte Stunden mit Blick ins Grüne genießen können. Wer lieber ein schattiges Plätzchen sucht, findet Ruhe auf dem anderem, etwas kleinerem Balkon. Für ein entspanntes Miteinander stehen zwei Badezimmer zur Verfügung. Die gesamte Wohnung ist mit sehr vielen großen Fenstern ausgestattet, dadurch ist die Wohnung hell und lichtdurchflutet.**

**Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage, direkt am Haus, sowie Keller- und Abstellraum. Derzeit ist die Wohnung vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von ca. 900 Euro mit Potential, da der Mietspiegel deutlich unterschritten ist. Wer zukünftig hier selbst wohnen möchte, benötigt etwas Zeit, da die Mieter erst eine neue Wohnung finden müssen und über einen gesetzlich geregelten Kündigungsschutz verfügen. Mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter zeigen wir keine Innenfotos der schönen Eigentumswohnung.**

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie in gefragter Lage und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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*

### **Ausstattung**

***Keine zusätzliche Käuferprovision!***

- ***Top geschnittene, großzügige Eigentumswohnung***
- ***Dachgeschoß / Maisonette***
- ***Baujahr: 2000***
- ***4 Zimmer Küche, Diele, Bad***
- ***143 m<sup>2</sup> Wohnfläche***
- ***moderne Fliesen und Echtholztüren***
- ***helles Bad mit Dusche und Badewanne***
- ***zweites Bad mit Dusche***
- ***2 Balkone***
- ***1 privater Kellerraum***
- ***Waschkeller und Fahrradkeller***
- ***1 Garage***
- ***zusätzliche Ausbaureserve im Spitzboden***
- ***Hausgeld 460 EUR***

***Hier lohnt sich ein Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage.***

**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 eine Wohnung mit guter Infrastruktur in exklusiver Lage suchen, ist diese moderne 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](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)

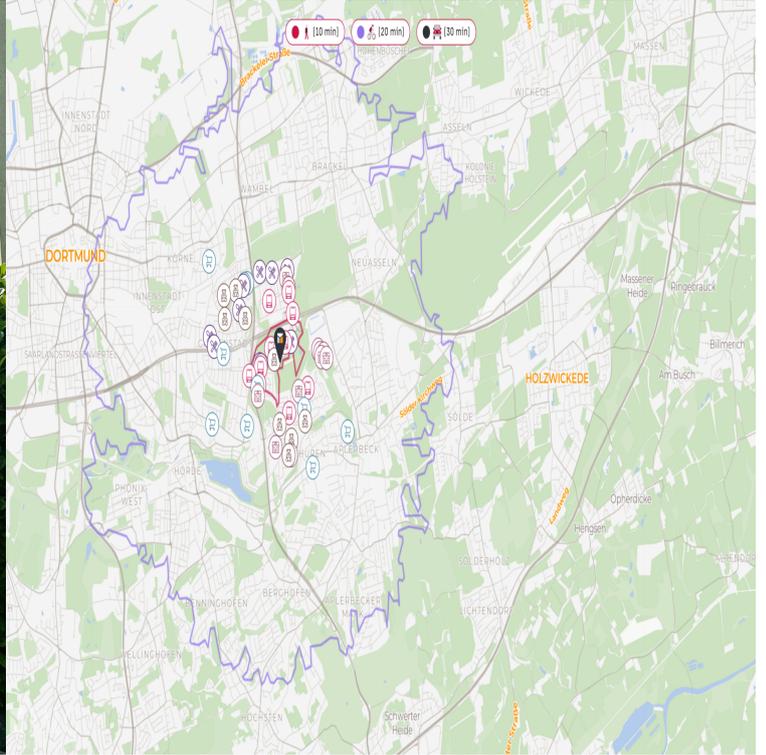
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



WP



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](#)