



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FPa-60898

**Licht. Ruhe. Altbauflair. 3-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten in zentraler Lage**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**129.900,00 €**

**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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>61,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>61,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>61,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1927</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>24.10.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>98,7 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>25.10.2024</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 Immobilie befindet sich in Körne, einer charmanten Wohngegend von Dortmund, die sich ideal für Familien und Berufstätige eignet. Die Straße zeichnet sich durch eine ruhige und freundliche Nachbarschaft aus, während gleichzeitig die urbanen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe liegen.*

*Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Ein Aldi und ein REWE befinden sich in ca. 100 bzw. 250 Metern Entfernung, was komfortable Einkaufsmöglichkeiten bietet. Gesundheitsdienstleistungen stehen ebenfalls in der Nähe zur Verfügung, da mehrere Ärzte und eine Apotheke innerhalb von kurzen Spaziergängen erreichbar sind.*

*Der Bezirk punktet mit exzellenter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und bietet direkten Zugang zu Bushaltestellen und U-Bahn-Haltestellen, die sich in etwa 250 Metern Entfernung befinden. Dies macht die Gegend besonders attraktiv für Pendler, da auch die Autobahn und der nächstgelegene internationale Flughafen in etwa 10 Kilometer bzw. 13 Kilometer Entfernung bequem erreichbar sind. Die Dortmunder City ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn bereits in 10min erreichbar.*

*Für Familien mit Kindern gibt es in der Umgebung mehrere Kindergärten, Schulen und Spielplätze, während Sportbegeisterte in nahegelegenen Fitnessstudios und Sportzentren ihrem Hobby nachgehen können. Kulinarisch Interessierte finden eine Vielzahl an Restaurants, die unterschiedliche Küchen anbieten, während gemütliche Bars zu geselligen Abenden einladen.*

*Die Nähe zum Körner Park, der in ca. 470 Metern Entfernung liegt, bietet Erholungssuchenden einen grünen Rückzugsort. Die Nachbarschaft verfügt über eine ausgewogene Mischung aus jungen Familien und Senioren, wodurch sie einen lebendigen und zugleich harmonischen Charakter erhält. Die geringe Leerstandsrate von etwa 3 Prozent unterstreicht die Attraktivität dieser Wohnlage.*

## Objektbeschreibung

*Die hier angebotene Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten 8-Parteien-Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1927 und bietet mit rund 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt drei Zimmern inklusive Wintergarten eine durchdachte Raumaufteilung mit angenehmem Wohnkomfort. Die Wohnung ist frisch renoviert, sofort bezugsfrei und eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch als attraktive Kapitalanlage in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage.*

*Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der helle, gepflegte Wohnbereich ein angenehmes Wohngefühl. Der Boden ist mit einem pflegeleichten Laminat ausgestattet, während in Küche und*

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

***Badezimmer robuste Fliesen für Langlebigkeit und einfache Pflege sorgen. Das Esszimmer fungiert als zentrales Durchgangszimmer, das den Wohnbereich mit dem Wintergarten und den übrigen Räumen verbindet. Von hier aus gelangt man direkt in den charmanten Wintergarten – ein echtes Highlight, das zusätzlichen Wohnraum bietet und vielfältig genutzt werden kann, sei es als Leseplatz, Frühstücksbereich oder grüne Wohlfühloase.***

***Besonders praktisch ist der integrierte Abstellraum im Esszimmer, der zusätzlichen Stauraum schafft. Die Küche ist funktional geschnitten und mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster sowie eine Badewanne und bietet somit sowohl Tageslicht als auch Entspannungsmöglichkeiten.***

***Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der weiteren Stauraum bietet. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten im Hinterhof lädt zum Verweilen im Grünen ein und rundet das Angebot harmonisch ab.***

***Auch technisch befindet sich die Wohnung in einem soliden Zustand: Die Elektrik wurde in den 1980er Jahren modernisiert, die Kunststofffenster sind doppelt verglast und sorgen für gute Wärme- und Schalldämmung. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Erdgasheizung, die vor rund zehn Jahren installiert wurde. Der Spitzboden des Hauses wurde vor etwa vier Jahren zusätzlich gedämmt – ein Pluspunkt für das Wohnklima und die Energieeffizienz. Die Wohnung erreicht die Energieeffizienzklasse C und bietet damit ein erfreulich zeitgemäßes energetisches Niveau.***

***Insgesamt überzeugt diese sofort verfügbare Wohnung durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung, den gemütlichen Wintergarten, solide Technik und ihre zentrale, aber ruhige Lage – eine ideale Gelegenheit für alle, die urbanes Wohnen mit dem Charme eines Altbaus verbinden möchten.***

***Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich dieses gemütliche Zuhause – vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!***

**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**

#### **Ausstattung:**

- **Baujahr 1927**
- **Sofort frei**
- **frisch renoviert**
- **61qm Wohnfläche**
- **3 Zimmer + Wintergarten**
- **Abstellraum im Esszimmer**
- **Pflegeleichter Laminatboden im Wohnbereich**
- **Robuste Fliesen in Küche und Badezimmer**
- **Waschmaschinenanschluss in der Küche**
- **Badezimmer mit Fenster und Badewanne**
- **Wintergarten vom Esszimmer aus begehbar**
- **Gemeinschaftsgarten**
- **1 Kellerraum**

#### **Technik:**

- **Energieeffizienzklasse C**
- **Moderne Erdgasheizung(ca. 10 Jahre)**
- **doppelt verglaste Kunststofffenster**
- **Spitzboden vor c.a 4 Jahren gedämmt**
- **Elektrik modernisiert in den 1980er Jahren**

#### **Weitere Informationen**

- **Instandhaltungsrücklage von 90.000EUR**
- Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**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 Wohnung 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. Wir bitten von Außenbesichtigungen Abstand zu nehmen - vielen Dank.***

***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.***

***Bitte beachten Sie, dass die Fotos mithilfe von KI digital bearbeitet wurden.***

***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)

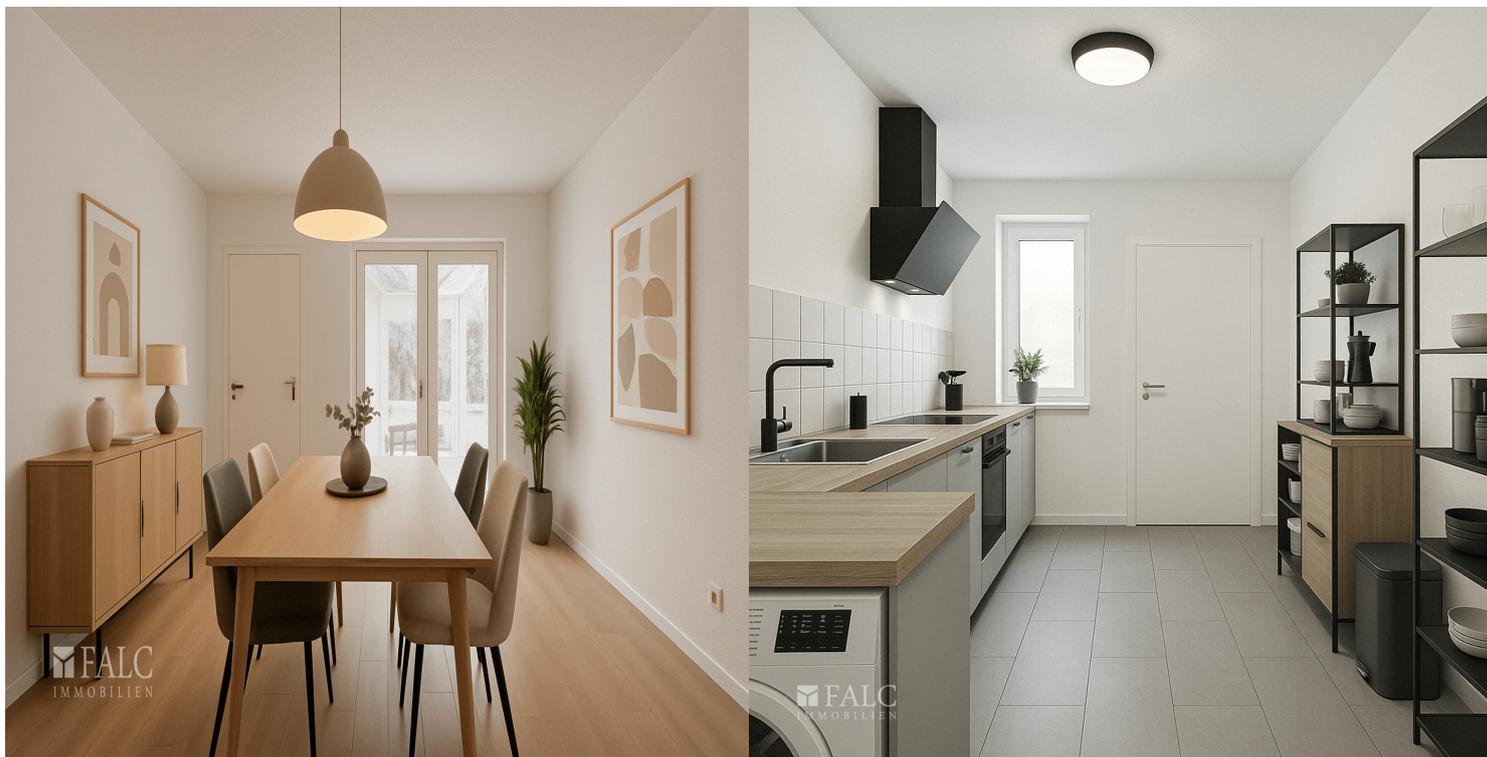
[Online ansehen](#)



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

[Online ansehen](#)

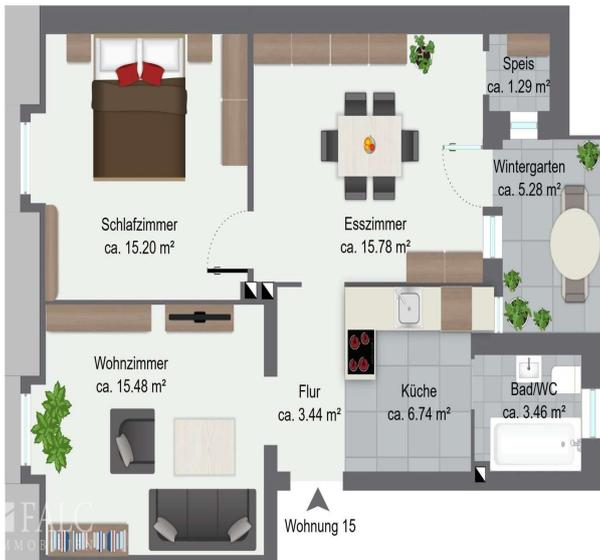


WP Immo Manager

*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](#)