



OBJEKT 5424

## **Dortmund-Brünninghausen: Großzügige Eigentumswohnung mit drei Balkonen in bevorzugter und zentraler Wohnlage!**

44225 DORTMUND

Ardey Immobilien GmbH

Saarlandstr. 118a | 44139 Dortmund  
Tel.: 0231/545042-0 | Fax: 0231/545042-0  
immobilien@ardey.de | www.ardey-immobilien.de/

EXPOSE

**Eckdaten**

Baujahr:	1936
Zimmer:	4 - 5
Wohnfläche:	ca. 128,00 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Etagenheizung
Etage:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Alt-/Neubau:	Altbau
Bodenbelag:	Parkett, Fliesen, Vinylboden
Einbauküche vorhanden:	Ja
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	3
Anzahl Balkone:	3
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	15,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

**Kaufpreis**

398.000,00 €

**Käuferprovision**

Keine zusätzliche Provision!

**Hinweis**

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

**Ansprechpartner**

Philipp Arend - Telefon: +49 231 5450420 - philipp.arend@ardey.de

**Ardey Immobilien GmbH**

Saarlandstr. 118a | 44139 Dortmund  
Tel.: 0231/545042-0 | Fax: 0231/545042-0  
immobilien@ardey.de | www.ardey-immobilien.de/

EXPOSE

## Objektbeschreibung

Diese sehr schöne Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten, das 1936 in massiver und konventioneller Bauweise erstellt wurde. Die Wohnung verfügt über ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich in 4-5 Zimmer, eine große, offene Wohnküche, ein Gäste-WC, ein Badezimmer mit Fenster, zwei Flure und 3 Balkone aufteilen.

Die Ausstattung der Wohnung ist neuwertig, geschmackvoll und verfügt über den sehr beliebten Altbaucharme, was man z.B. an dem originalen Fischgräten-Parkett Boden, den hohen Decken und den Stuckverkleidungen im Wohn- und Esszimmer gut erkennen kann. Der Flur verfügt über hochwertige Marmorfliesen und die restlichen Oberböden sind modern und zeitlos.

Alle Räume sind durchdacht angeordnet und verfügen zudem über viel Tageslicht.

Vor einigen Jahren ist die Wohnung grundlegend renoviert worden, z.B. wurden das Gäste-WC und das Bad seinerzeit komplett erneuert. Außerdem wurden im Zuge dessen die gesamte Elektrik und sämtliche Leitungssysteme der Wohnung erneuert. Anfang dieses Jahr hat die Wohnung eine neue Gas-Etagenheizung erhalten, die sogar das Schlafzimmer, das Badezimmer und den Flur mit einer Fußbodenheizung versorgt.

Besonders erwähnenswert sind zudem die 3 Balkone von denen die zwei großen in Süd-Westen zu dem großzügigen Gartengrundstück und der kleinere zur Straße ausgerichtet sind.

Das Haus wird von einer externen Hausverwaltung professionell verwaltet. Das monatliche Wohngeld beträgt 187 € und beinhaltet sämtliche Kosten bis auf den individuellen Gas- und Stromverbrauch. Zu der Wohnung gehören drei Kellerräume und ein PKW-Außenstellplatz kann bei Bedarf dazu gemietet werden.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in dem bevorzugten, südwestlichen Dortmunder Ortsteil Brünninghausen, der nur ca. 2 km von der beliebten südlichen Innenstadt entfernt liegt, die insbesondere für ihr reichhaltiges Angebot an kulturellen und gastronomischen Einrichtungen sehr beliebt ist.

In fußläufiger Nähe befindet sich der schöne Botanische Garten Rombergpark, der gerade bei Familien, Spaziergängern und passionierten Freizeitsportlern für viel Freude sorgt. Darüber hinaus lassen sich die Dortmunder Innenstadt und das schönste Stadion der Welt, der Signal Iduna Park, ebenfalls innerhalb weniger Minuten bequem und zügig erreichen.

Familien mit Kindern stehen im erweiterten Wohnumfeld Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen zur Verfügung. Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, die eine sehr gute Erreichbarkeit sämtlicher benachbarten Stadtteile gewährleisten, befinden sich an der direkt von der Haustür liegenden Ardeystraße.

## Sonstiges

"Eine großzügige Eigentumswohnung mit einer liebevollen Ausstattung und einer gehörigen Portion Altbaucharme in bevorzugter und zentraler Wohnlage!"



Straßenansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Offener Essbereich



Balkon



Ausblick



Balkon 2



Offene Küche



Küche



Schlafzimmer



Balkon 3



Arbeiten/Kind

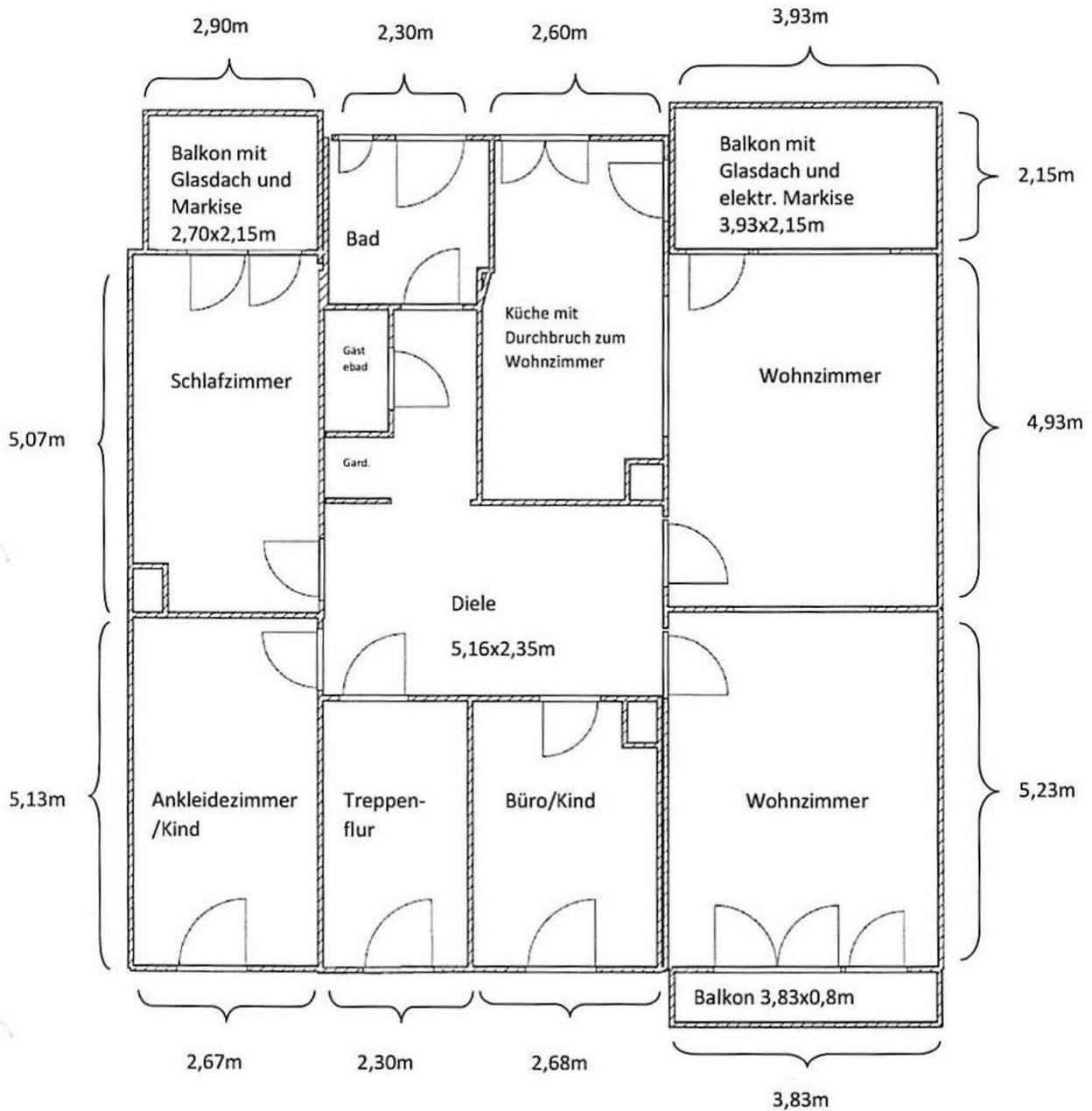


Badezimmer



Kellerraum





Höhe der Räume bei 2,80m

Grundriss Wohnung