



**Großzügiger Wohnraum in der südlichen Innenstadt nahe dem Westfalenpark!  
4-Zimmer Dachgeschoss-Eigentumswohnung mit 114m<sup>2</sup> Wohnfläche  
und zusätzlich etwa 25m<sup>2</sup> ausgebautem Spitzboden als Hobbyraum!  
Mit Kamin, Parkettböden, sonniger und gemütlicher Loggia sowie moderner Ausstattung!  
Eine Garage kann ebenfalls erworben werden!**

Meine Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Meine Maklerprovision ist verdient, sofern durch meine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in meinen Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Eine Haftung für die Richtigkeit übernehme ich nicht.

Meine Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne meine Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Meine Maklerprovision beträgt:

1. bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz – auch Erbbaurechten – für Käufer und Verkäufer je 3,00% des beurkundeten Kaufpreises zzgl. gesetzl. MwSt.
2. bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5,00% zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis
3. bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt.
4. bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter – abhängig vom Bestellerprinzip – zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt.
5. bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter 2 Monatsmieten und den Vermieter bis zu 2 Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren
6. bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter 2 Monatsmieten und den Vermieter bis zu 2 Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Meine Geschäftsbedingungen und die Provisionssätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf mein Angebot gilt als Anerkennung meiner Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit meiner schriftlichen Bestätigung wirksam.



Das Wohnhaus wurde im Jahr 1936 errichtet. Ihre neue, besonders attraktive und großzügige, offene Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 2002 erstellt und neu ausgebaut. Sie befindet sich im 3. und 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses nahe dem Westfalenpark. Ein großer Kellerraum gehört zur Wohnung. Eine Einzelgarage im Haus kann gerne zusätzlich erworben werden. Die Beheizung Ihrer neuen Wohnung erfolgt durch eine eigene Gas-Brennwert Therme, welche im Spitzboden Ihrer Wohnung untergebracht ist. Dort befindet sich auch ein Anschluss für die Waschmaschine und Platz für einen Wäschetrockner. Die Bausubstanz des Hauses ist als gut zu bezeichnen. Die Fassade ist sauber und ordentlich. Das Treppenhaus ist gepflegt. Die Wohngemeinschaft ist absolut freundlich und angenehm!



Ihre neue Eigentumswohnung begeben Sie im 3. Obergeschoss des gepflegten Wohnhauses. Ihre neue Wohnung beeindruckt sofort mit sehr viel Tageslicht und einer offenen und modernen Architektur. Die Fußböden im Eingangsbereich sowie in allen Wohn- und Schlafräumen sind mit Parkettboden ausgestattet. Wände und Türen sind zeitlos in weiß gehalten. Alle Fenster, die Elektrik und die gesamte Haus- und Wohnungstechnik sind zeitgemäß und modern. Der Eingangsbereich ist offen zum Wohnraum gehalten. Der Blick zum hellen, großen Wohn- und Essbereich mit Loggia ist einfach traumhaft. Ihre Küche und das Gäste-WC können Sie ebenfalls direkt aus dem Eingangsbereich begehen. Über einen weiteren Flur sind drei schöne Schlafräume, das moderne Dusch- und Wannenbad und der Aufgang zum Spitzboden erreichbar.



Ihr neuer Wohnraum ist sehr großzügig bemessen und bietet viel Platz für eine schöne Einrichtung zum Wohnen und Essen. Die Raumhöhe mit bis zu 3.80 Meter begeistert sofort. Der Wohnbereich ist bis zum Dachfirst ausgebaut. Der Kamin ist mittig im Raum perfekt platziert. Und die nahezu komplett verglaste Loggia integriert sich perfekt in die moderne und offene Raumgestaltung. Sie werden begeistert sein!

Die Velux-Dachfenster verfügen über elektrische Außenrollos. Das Fenster der Dachgaube ist nahezu neu und verfügt ebenfalls über Außenrollläden.



Ein weiteres Highlight ist die sonnig südlich ausgerichtete und großzügige Loggia.

Großteils überdacht, nahezu komplett verglast und fast uneinsehbar, können Sie hier die frische Luft und die Sonne genießen. Die schöne Loggia ist aus dem Wohnbereich und der Küche zugänglich. An ganz heißen Sommertagen können Sie die Loggia mit einer Markise zusätzlich verschatten.



Die Küche gefällt mit angenehmer Raumgröße und viel Tageslicht sowie dem direkten Zugang zur Loggia. Das Küchenfenster ist mit einem Außenrollo ausgestattet.

Der Fußboden ist mit modernem und pflegeleichtem Linoleum ausgestattet.

Die Nobilia Einbauküche ist Bestandteil des Wohnungsangebotes.



Das Gäste-WC befindet sich direkt am Eingangsbereich der Wohnung.

Die Ausstattung ist modern und zeitlos. Der Pflegezustand ist sehr gut.

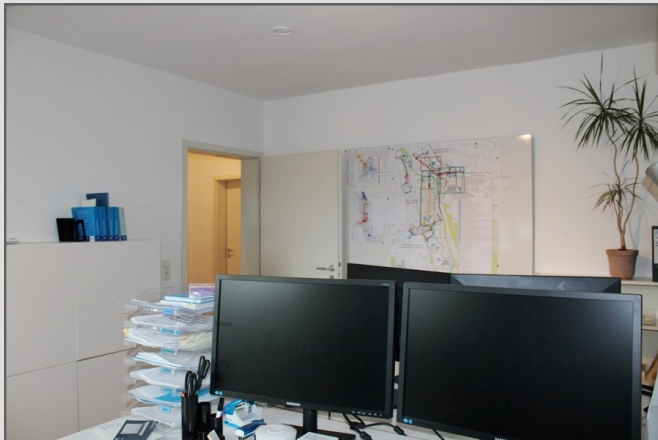




Ein weiterer, separater Flur bietet den Zugang zu drei Schlafräumen, dem Tageslichtbad und dem Ausgang zum Spitzboden dieser besonderen Wohnung. Alle Fenster der Schlafräume und des Badezimmers verfügen über Außenrollläden.

Die Ausstattung gefällt mit modernem Parkett, weißen Türen und Zargen sowie weißen Wänden.

Hinweis: Die gesamte Wohnung wurde seit Sommer 2022 ausschließlich als Büro genutzt. Daher sind auf den Lichtbildern der Schlafräume aktuell nur die Arbeitsplatzeinrichtungen zu sehen. Die Schlafräume/Kinderzimmer bieten aber natürlich viel Platz für eine schöne und wohnliche Einrichtung. Bis Sommer 2022 wurde die Wohnung von einer 5-köpfigen Familie bewohnt.



Dieser Schlafräum ist mit etwa 16m<sup>2</sup> Wohnfläche der größte von den drei Schlafräumen.  
Der Schlafräum ist zur sonnigen Gebäuderückseite gelegen.

Hier können Sie sicher ein schönes Schlafzimmer mit großem Bett, Nachttischen und Kommoden und einem großen Kleiderschrank einrichten.



Das Kinderzimmer bietet etwa 15m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist sehr angenehm bemessen und lässt sich sicher sehr schön einrichten.

Die Dachgaube und das Fenster sind großzügig gestaltet. Ein wirklich schönes Zimmer!



Der dritte Schlafräum bietet knapp 11m<sup>2</sup> Wohnfläche und kann gut als Kinderzimmer, Gästebereich oder als Homeoffice genutzt werden.

Die große Dachgaube bietet Platz und das große Fenster viel Tageslicht. Sehr gemütlich!



Das Dusch- und Wannenbad dieser schönen Wohnung ist modern und zeitlos ausgestattet. Hier verfügen Sie mit einer großen Badewanne, einer Dusche, WC, Doppelwaschtisch, Handtuchheizkörper und Fenster, über Alles was das Herz begehrt.

Der Pflegezustand ist sehr gut. Modernisieren müssen Sie hier, sowie in der gesamten Wohnung nicht.



Zum ausgebauten Spitzboden gelangen Sie über einen schönen, separierten Treppenaufgang. Der Spitzboden ist wohnlich ausgebaut. Hier ist die eigene Gas-Brennwertheizung untergebracht und die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Mehrere Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht.



Der gesamte Spitzboden bietet Ihnen etwa 25m<sup>2</sup> Nutzfläche als Hobbyraum und Hauswirtschaftsbereich. Diese Nutzfläche ist nicht in der Wohnfläche enthalten!

Mehrere große Dachfenster sorgen für eine ganz besondere Belichtung des Raumes. Decken und Wände sind ordentlich ausgebaut, gedämmt und weiß gestrichen. Der Fußboden ist mit Laminat ausgestattet. Die Raumhöhe beträgt nur etwa 2 Meter.



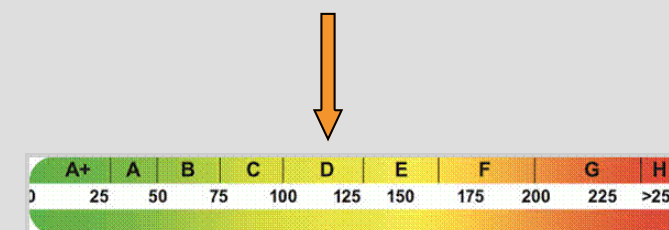
**Anschrift:**

**Die Adresse erhalten Sie direkt  
bei einer Anfrage**

Diese traumhafte Dachgeschosswohnung befindet sich in absolut beliebter und stark nachgefragter Wohnlage in der südlichen Dortmunder Innenstadt mit besonderer Nähe zum Westfalenpark. Hier wohnen Sie in Zukunft in einer gewachsenen und freundlichen Lage, geprägt durch schöne Mehrfamilienhäuser und eine sozial angenehme Nachbarschaft. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den östlichen Eingang des Westfalenparks oder die U-Bahn Stationen Märkische Straße oder Karl-Liebnecht-Straße. Die Verkehrsanbindungen hier sind perfekt, ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Rad, zu Fuß oder dem PKW. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und alles über den täglichen Bedarf hinaus finden Sie in der näheren Umgebung. Hier wohnen Sie traumhaft stadtnah und doch sehr ruhig und mit hohem Wohnwert.



Objektart:	Eigentumswohnung	Hausgeld je Monat:	266,00 Euro Wohnung 5,50 Euro Garage
Objekttyp:	Dachgeschoss mit Hobbyraum im Spitzboden	Grundsteuer jährlich:	353,00 Euro
PLZ:	44141	Baujahr:	1936
Ort:	Dortmund	Zustand:	modern, vollständig modernisiert, zeitlos, moderne Haustechnik, gehobene Ausstattung, zeitgemäße Fenster
Land:	Deutschland	Heizungsart:	Gasetagenheizung Brennwerttherme Baujahr 2002
Wohnfläche:	ca. 114,00 m <sup>2</sup> ca. 25m <sup>2</sup> Hobbyraum	Loggia	1 Loggia
Nutzfläche:	ca. 15,00 m <sup>2</sup> (Keller)	Verfügbarkeit:	Nach Vereinbarung
Anzahl Zimmer:	4 zzgl. Hobbyraum		
Anzahl Schlafzimmer:	3		
Anzahl Badezimmer:	1 Gäste WC 1 Dusch- und Wannenbad		
Kaufpreis:	339.000 Euro		
Provision:	2,38% Käufercourtage		



Energieverbrauchsausweis

Gültig bis: 27.09.2026

Endenergieverbrauch: 120,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 1936

Wesentlicher Energieträger: Gas

Das monatliche Hausgeld von 266 Euro beinhaltet die Kosten für Straßenreinigung, Müllabfuhr, Niederschlagswasser, Allgemeinstrom, Wasser und Abwasser, Gartenpflege, Schornsteinfeger, Emissionsmessung, Gebäudeversicherungen, Haftpflichtversicherung des Gebäudes, Kontoführungsgebühren, Verwaltergebühren und Instandhaltungsrücklage. Die Gemeinschaft besteht nur aus diesem 7-Parteienhaus. Die gesamte Instandhaltungsrücklage beträgt ca. 24.000 Euro.

Zu dieser Wohnung gehört ein Kellerraum mit etwa 15m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Einzelgarage im Haus mit elektrischem Sektionaltor kann gerne zusätzlich erworben werden.

Offener und großzügiger Wohnraum in der südlichen Innenstadt ganz nah am Westfalenpark - und das beste - Sie können hier ohne große Renovierungen oder Modernisierungen einziehen! Denn hier erwerben Sie eine sehr schöne, hochwertig ausgestattete und absolut topgepflegte und moderne Dachgeschosswohnung in einem gepflegten und sehr freundlichen 7-Parteienhaus in gefragter und beliebter Lage. Diese traumhafte Wohnung wird Sie ganz sicher sofort überzeugen! Besondere Highlights, wie der große, offene und bis zum Dachfirst ausgebaute Wohnraum mit Kamin, die schöne, sonnige und nahezu komplett verglaste Südloggia, das moderne Bad und Gäste-WC und die schönen Parkettböden gefallen direkt! Überzeugen Sie sich selbst von dieser 114m<sup>2</sup> großen und attraktiven Wohnung mit zusätzlichem 25m<sup>2</sup> Hobbyraum im Spitzboden und sprechen Sie mich an. Gern vereinbare ich eine Besichtigung mit Ihnen.

**Der Kaufpreis der Wohnung: 339.000 Euro**

**Die Küche kann bei Gefallen und Bedarf in der Wohnung verbleiben.**

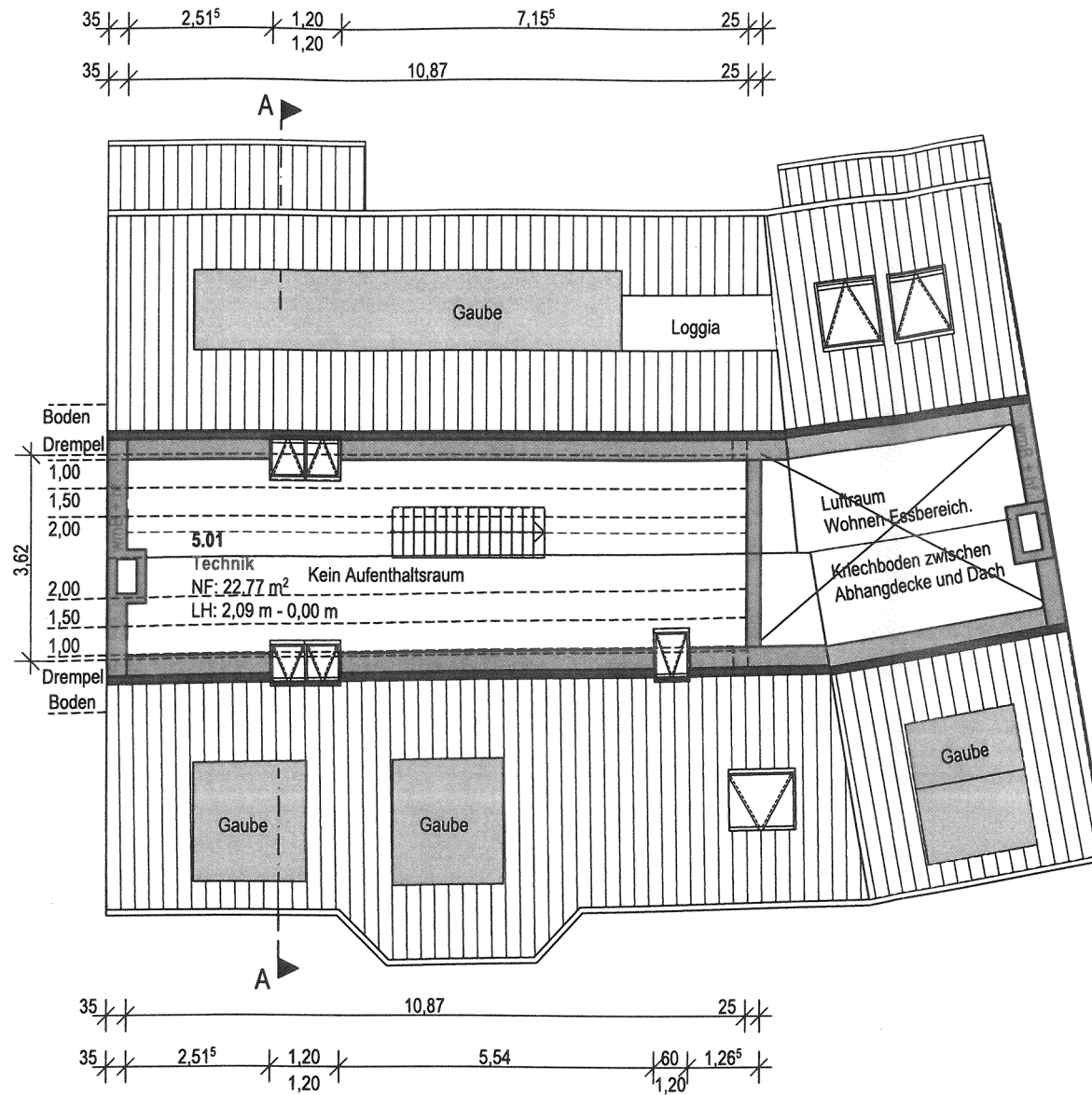
**Eine Einzelgarage im Haus kann zusätzlich, nach Vereinbarung, erworben werden.**

Durch meine guten Verbindungen zu namhaften Banken und hervorragenden Finanzierungsberatern bin ich Ihnen bei der Finanzierung - **auch bis zu 100% des Kaufpreises oder darüber hinaus** – gerne behilflich.

Meine Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer und Verkäufer eine Maklercourtage von bis zu 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Meine Maklercourtage ist verdient, sofern durch meine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehme ich nicht. Ich behalte mir ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe meines Exposés an Dritte ohne meine Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.





Grundriss Spitzboden