



**Großzügige 3-Zimmerwohnung im Dortmunder Kreuzviertel!**  
**Frisch renoviert und modern ausgestattet**  
**Zentrale Lage im Kreuzviertel mit besten Anbindungen!**  
**84m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon, Aufzug, modernes Duschbad und Gäste WC**  
**Tiefgaragenplatz möglich!**

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.



Diese schöne und modernisierte Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten und sauberen Mehrfamilienhauses direkt an der Hohen Straße nahe dem Dortmunder Polizeipräsidium. Ein Personenaufzug ist vorhanden. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung. Ein Waschraum befindet sich im Haus. Die Beheizung erfolgt elektrisch mit einer Strom-Fußbodenheizung. Ein PKW Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann bei Bedarf gerne zusätzlich erworben werden.



Der Eingangsbereich sowie der Flur zwischen den Schlafräumen sind angenehm bemessen und bieten genug Platz für Ihre Garderobe. Die Ausstattung der gesamten Wohnung ist zeitgemäß. Die Flure, der Wohnbereich, die Küche, das Duschbad und das Gäste WC sowie beide Schlafräume sind modern gefliest. Alle Innentüren sind in weiß gehalten. Die Wände sind in warmen und dezenten Farbtönen neu gestrichen.

Hinweis: Die Bilder des Wohnraumes, der Flure und der Schlafräume sind mit KI bearbeitet und eingerichtet! Die Grundrisse und Räume entsprechen aber der Realität, ebenso die Fliesen. Die abgebildete Möblierung dient nur zur Ideengebung. Die Wohnung wird leer und geräumt, aber inklusive der Einbauküche verkauft.



Das Gäste WC neben dem Eingangsbereich ist modern und zeitlos ausgestattet.

Das Gäste WC wurde jüngst vollständig modernisiert.



Das Wohnzimmer ist angenehm und großzügig bemessen. Aus dem Wohnraum können Sie die Loggia begehen. Die nach Osten ausgerichtete Loggia bietet am Vormittag Sonne und ist zum ruhigen Innenbereich des Hauses gelegen.

Der Wohnraum bietet genug Platz für eine schöne Einrichtung mit Wohn- und Esszimmermöbeln.



Das Schlafzimmer ist groß und bietet viel Raum für ein großes Bett und einen größeren Kleiderschrank. Auch eine Kommode oder Nachttische finden hier bequem Platz.

Die Fenster, natürlich beider Schlafräume, sind erneuert und sogar mit Schallschutzverglasung ausgestattet.



Die Küche der Wohnung überzeugt mit angenehmer Größe. Die Einbauküche ist modern und nur wenige Jahre alt.

Diese Einbauküche kann bei Gefallen und Bedarf gerne im Kaufobjekt verbleiben.



Der zweite Schlafrum der Wohnung ist ebenfalls angenehm bemessen und lässt sich gut einrichten.

Hier können Sie perfekt ein schönes Kinderzimmer, ein Home Office oder ein Gästezimmer realisieren.



Das Duschbad ist modern gefliest und wurde vor wenigen Jahren komplett modernisiert.

Mit einem großen Waschtisch, WC und großzügiger Dusche mit Echtglasabtrennung ist das Bad gut ausgestattet und gefällt.

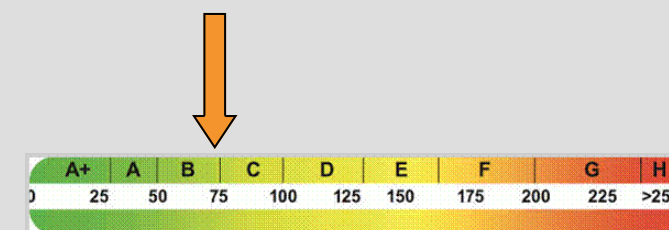


**Anschrift:**

**Die genaue Adresse erhalten  
Sie auf Anfrage**

Ein Auto benötigen Sie hier nicht. Diese schöne Eigentumswohnung befindet sich direkt an der Hohen Straße in Dortmund nahe dem Polizeipräsidium mit besten Anbindungen. Zu Fuß erreichen Sie schnell die U-Bahn, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch die Innenstadt, den Westfalenpark oder das Westfalenstadion. Zu den BVB Spielen sind Sie von hier aus zu Fuß in 10-15 Minuten immer pünktlich am Stadion. Zahlreiche Bars, Restaurants und gemütliche Cafés befinden sich ebenfalls in nächster Nähe. Die Anbindungen mit dem PKW sind hervorragend.

Objektart:	Eigentumswohnung	Baujahr:	1984
Objekttyp:	Etagenwohnung, 3. OG	Zustand:	Gepflegt und modernisiert Frisch gestrichen Zeitgemäß ausgestattet Inklusive Einbauküche
PLZ:	44139	Heizungsart::	Strom Fußbodenheizung Warmwasser über Durchlauferhitzer
Ort:	Dortmund	Balkon/Terrasse:	Loggia
Land:	Deutschland	Tiefgarage:	1 PKW Stellplatz möglich
Wohnfläche:	ca. 84m <sup>2</sup>	Aufzug:	Personenaufzug
Keller:	1	Verfügbar:	Ab Ende Juli 2026
Anzahl Zimmer:	3		
Anzahl Schlafzimmer:	2		
Anzahl Badezimmer:	1 Duschbad, 1 Gäste WC		
Kaufpreis:	319.000 Euro		
Provision:	3,57% inkl. MwSt.		
Hausgeld:	230,00 Euro Heizkosten nicht enthalten		



Energieverbrauchsausweis

Gültig bis: 17.07.2028

Verbrauchskennwert: B - 74,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieverbrauch für Warmwasser ist nicht enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 1984

Wesentlicher Energieträger: Strom

Das monatliche Hausgeld beinhaltet die Kosten für: Müllabfuhr, Wasser, Abwasser, Straßenreinigung, Hausreinigung, Treppenreinigung, Gebäudeversicherung, Allgmeinstrom, Gartenpflege, Winterdienst, Aufzugskosten, Reparaturen, Rücklagenbildung, Verwaltungskosten. Die jährliche Grundsteuer beträgt 231,94 Euro.

Hinzu kommen dann nur noch die eigenen und verbrauchsabhängigen Stromkosten für Heizung, Warmwasser und Strom.

Super beliebte Lage - frisch renoviert - modernisiertes Bad und Gäste WC - zeitgemäße Ausstattung!  
Nur einrichten und einziehen! Hier erwerben Sie eine schöne 84m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Eigentumswohnung in zentraler Lage des Dortmunder Kreuzviertels. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.  
Ein Personenaufzug ist vorhanden. Die Wohnung ist fast barrierefrei, mit Ausnahme einer Stufe am Hauseingangsbereich, zu erreichen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung mit Loggia in begehrter und stadtnaher Wohnlage und vereinbaren Sie Ihre Besichtigung mit mir.

**Der Kaufpreis inklusive Einbauküche beträgt 319.000 Euro**  
**Ein Tiefgaragenstellplatz im Haus kann bei Bedarf gerne zusätzlich 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 je 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.

