

** zz bereits reserviert ! 3,5 Zimmer, 60 m² Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage **

Mergelkuhle 53 - 44359 Dortmund
Objekt-ID: 420-033

VONOVIA

provisions-
frei

Objektbeschreibung

Die gepflegten Mehrfamilienhäuser der WEG Mergelkuhle 45 - 61 liegen im ruhigen und grünen Dortmunder Stadtteil Nette. Die freifinanzierten Gebäude wurden in den Jahren 1959 bis 1966 in -

konventioneller, massiver Bauweise erstellt und sind voll unterkellert. Die Gebäude werden per Fernwärme beheizt.

Die angebotene Wohnung befindet sich im 2. OG links des Hauses Mergelkuhle 53 und besteht aus 3 Zimmern mit Küche, Diele und Bad. Hier geht kein Platz verloren, alle Räume gehen zentral vom Flur aus. Von der Wohnungseingangstür aus liegen linksseitig das Badezimmer mit Fenster und Badewanne, die Küche und vor Kopf das Kinderzimmer. Rechtsseitig liegen das Elternschlafzimmer und das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon.

Das monatliche Hausgeld inkl. Heizkosten beträgt 363,00 EUR.

Die rechnerische, anteilige Instandhaltungsrücklage für diese Wohnung beträgt zum 31.12.2021 ca. 4.418,00 EUR.

Lage

Dortmund, die Metropole Westfalens, liegt am nordöstlichen Rand des Ruhrgebiets und grenzt im Südosten an das Sauerland sowie im Norden an das Münsterland. Die Stadt ist einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte im östlichen Ruhrgebiet und ist die neuntgrößte Stadt

Deutschlands. Trotz dessen besteht die Hälfte des Stadtgebietes aus Grünflächen. Ins Stadtzentrum der Universitätsstadt Dortmund locken vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, Kultureinrichtungen sowie das Veranstaltungs- und Sportzentrum rund um die Westfalenhalle.

Die Häuser der WEG Mergelkuhle 45 - 47, 51 - 61 & Butzstr. 2 - 4 liegen im Dortmunder Stadtteil Nette. Eine solide und gewachsene Mieter- und Eigentümerstruktur zeichnet die nähere Wohnumgebung aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind kurzfristig und teils fußläufig zu erreichen. Durch die anliegenden

Überblick

Objektyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	90.000 €
Wohnfläche ca.	61 m ²
Zimmeranzahl gesamt	3.5
Schlafzimmer	2
Balkon	✓
Badewanne	✓
Badfenster	✓
Keller	✓
Wasch-/Trockenraum	✓

Ausstattung

3 Zimmer, Küche, Diele, Bad mit Badewanne und Fenster, Telefon-, Kabel-TV-Anschluss, Balkon, 2 eigene Kellerräume. In der Wohnung besteht Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Gas ===

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter www.vonovia.de/datenschutzinformation. Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht.

Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

Hausgeld/mtl.	360 €
Mieteinnahmen/p.a.	4.089 €
Stellplatz Anzahl	1
Stellplatz Art	Stellplatz

Vermietungsstatus	leer
Bezugsfrei ab	sofort
Baujahr	1959
Etage	2.OG
Etagezahl	0
Objektzustand	Renov.bedürftig
Qualität der Ausstattung	Normal

Ausweisart	Verbrauchsausweis
Energieträger	Gas
Verbrauchskennwert	138
	kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Fernwärme

Kontakt

Dirk Gunnemann
Vagner Immobiliengesellschaft
mbH
Selbständiger Vertriebspartner der
VONOVIA SE

Donarstraße 42
44359 Dortmund

E: info@immobilien-vagner.de
T: 0231 8779600
M: -

Website www.vonovia.de

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter www.vonovia.de/datenschutzinformation. Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.