

# \*\* Vermieten oder einziehen - modernisierte **VONOVIA** 3,5 Zi. 67 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung \*\*

Echeloh 47 - 44149 Dortmund  
Objekt-ID: 531-80

provisions-  
frei



DJI\_0129

DJI\_0130

## Objektbeschreibung

Das Haus Echeloh 47 steht in einer ruhigen Wohnsiedlung in Dortmund-Kley. Das frei finanzierte Gebäude wurde im Jahr 1964 in konventioneller, massiver Bauweise erstellt und in den Jahren 1991 bis 1995 umfassend modernisiert.

Die angebotene Wohnung befindet sich im 4. OG und besteht aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Abstellkammer, Bad und Balkon.

Die Wohnung ist so praktisch geschnitten, dass kein Quadratmeter verloren geht und eignet sich ideal zur Selbstnutzung. Alternativ ist sie aber auch durch die sehr zentrale Lage und Anbindung an die Uni und Technologiepark perfekt zur Vermietung geeignet.

Die Häuser werden über das nahegelegende Fernwärmekraftwerk mit Fernwärme versorgt. Das Hausgeld beträgt ab dem 01.01.2024 334,00 Euro. Für die Warmwasseraufbereitung verfügt die Wohnung über einen Durchlauferhitzer.

Die anteilige, rechnerische Instandhaltungsrücklage für diese Wohnung beträgt per 31.12.2022 ca. 2.779,00 EUR.

In Abt. II des Grundbuches ist ein 10% Bergschadenminderwert eingetragen.

## Lage

Dortmund 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. Ins Stadtzentrum der Universitätsstadt Dortmund locken vielseitige Einkaufsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen.

Von der Wohnsiedlung aus besteht eine sehr gute Anbindung an die A40/A45 (Kreuz Dortmund-West) und durch umliegende Bus-Haltestellen sowie eine nahegelegene S-Bahnstation auch an den ÖPNV. Die TU-Dortmund ist per S-Bahn nach nur 2 Haltestellen erreicht. Auch die Dortmunder Innenstadt erreichen Sie per Auto oder ÖPNV in kürzester Zeit. Umfassende Einkaufsmöglichkeiten bietet der nahe liegende Indu-Park. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ggf. auch fußläufig zu erreichen.

## Überblick

Objekttyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	109.000 €
Wohnfläche ca.	67 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	3
Schlafzimmer	2
Balkon	✓
Badewanne	✓

## Ausstattung

3 Zimmer, Küche, Diele, Bad mit Badewanne, Abstellkammer, Balkon.

## Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Fernwärme, Gas ===

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://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.** 296 €

**Mieteinnahmen/p.a.** 5.828 €

**Vermietungsstatus** leer

**Bezugsfrei ab** sofort

**Baujahr** 1964

**Etage** 4.OG

**Etagezahl** 0

**Objektzustand** Modernisiert

**Ausweisart** Bedarfsausweis

**Energieträger** Fernwärme

**Verbrauchskennwert** 147  
kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Heizungsart** Zentralheizung (Gas)

## Kontakt

**Dirk Gunnemann**  
**Vagner Immobiliengesellschaft**  
**mbH**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

**Donarstraße 42**  
**44359 Dortmund**

**E: [info@immobilien-vagner.de](mailto:info@immobilien-vagner.de)**  
**T: 0231 8779600**  
**M: -**

**Website [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)**

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://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.