

# Kapitalanlage: Gemütliche Single-ETW in Dortmund - Lütgendortmund!!

VONOVIA

Klobesstraße 2 - 44388 Dortmund  
Objekt-ID: 491-045

provisions-  
frei



20220610\_124854

P1000905

## Objektbeschreibung

Die Häuser der WEG Holtestraße 100 - 112 und Klobesstraße 2 - 16 liegen in einer ruhigen Wohnsiedlung im Dortmunder Stadtteil Holte. Die Eigentümergemeinschaft Holtestr.100 - 112 und Klobesstr. 2 - 16 besteht aus 15 Wohngebäuden mit insgesamt 114 Wohnungen.

Die angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoß des Hauses Klobesstr. 2 und besteht aus 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad und ist ideal auf die Bedürfnisse eines Ein-Personen-Haushaltes zugeschnitten. Von der Wohnungseingangstür aus liegen rechtsseitig erst das Badezimmer mit Tageslichtfenster und Badewanne, die Küche und vor Kopf das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Linksseitig vom Wohnzimmer aus gelangt man in das geräumige Schlafzimmer.

Die Häuser werden über eigene Gaszentralheizungen - inkl. Warmwasseraufbereitung beheizt. Das Hausgeld beträgt zz. 185,00 Euro monatlich.

Zur Wohnung gehören zwei Kellerräume, eine Abstellmöglichkeit im Dachgeschoß und gemeinschaftlich nutzbare Kellerräume wie z.B. eine Waschküche.

Die anteilige, rechnerische Instandhaltungsrücklage beträgt für diese Wohnung per 31.12.2020 ca. 4.036,00 EUR.

## 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. Trotz dessen besteht die Hälfte des Stadtgebietes aus Grünflächen. Ins Stadtzentrum der Universitätsstadt Dortmund locken vielseitige Einkaufsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen.

## Überblick

Objekttyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	89.400 €
Wohnfläche ca.	45 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	2.5
Balkon	✓
Badewanne	✓
Badfenster	✓
Keller	✓
Wasch-/Trockenraum	✓

## Ausstattung

2 Zimmer, Küche, Diele, Bad mit Badewanne und Fenster, Balkon, isolierverglaste Kunststofffenster, Telefon- und Kabel-TV-Anschluss, zwei Kellerräume und eine Abstellmöglichkeit im Dachgeschoß.

## Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: 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.

<b>Hausgeld/mtl.</b>	241 €
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	4.200 €
<b>X-fache Miete</b>	21,29

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Baujahr</b>	1959
<b>Etage</b>	EG
<b>Etagenzahl</b>	0
<b>Objektzustand</b>	Renov.bedürftig

<b>Ausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieträger</b>	Gas
<b>Verbrauchskennwert</b>	168
	kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung (Gas)

## Kontakt

**Thorsten Lang-Lindemann**  
**Stadthaus Immobilien GmbH**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

**Klüsenerskamp 8**  
**44225 Dortmund**

**E: [t.langlindemann@stadthaus-dortmund.de](mailto:t.langlindemann@stadthaus-dortmund.de)**

**T: -**

**M: 0176/ 20286831**

**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.