

# Zweizimmerwohnung mit tollem Schnitt und Balkon!

**VONOVIA**

**Klobesstraße 4 - 44388 Dortmund**  
**Objekt-ID: 491-055**

provisions-  
frei

Titelbild

WE55\_Wohnzimmer

## **Objektbeschreibung**

Diese Eigentumswohnung im Dortmunder Stadtteil Holte überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage und den zeittypisch durchdachten Grundriss aus den 1960er-Jahren. Ein gut geschnittenes Wohn-/Esszimmer und ein geräumiges Schlafzimmer werden durch eine separate Küche und ein Badezimmer ergänzt. Als Highlight bietet die Wohnung einen Balkon, der den Wohnwert merklich erhöht. Mit einem Ausblick auf die gepflegte Umgebung lädt der Balkon zu erholsamen Momenten im Freien ein. Eine Waschküche, ein eigener Kellerraum sowie ein Dachbodenverschlag sorgen für zusätzlichen Komfort. Dank der praktischen Aufteilung spricht die Wohnung sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger gleichermaßen an. Die Wohnung steht bewusst leer, damit Sie als Käuferin oder Käufer flexibel entscheiden können, ob Sie kurzfristig selbst einziehen oder vermieten möchten. Gerne unterstützen wir Sie bei Bedarf auch bei der Suche nach einem passenden Mieter.

Das im Jahr 1959 erbaute Gebäude wird mit einer Gaszentralheizung beheizt und umfasst insgesamt neun Wohneinheiten. Die Höhe des monatlich zu zahlenden Hausgeldes beläuft sich inklusive der Heizkosten und Instandhaltungsrückstellung aktuell auf 244,00 Euro.

In der Wohnsiedlung, Holtestraße 100-112 / Klobesstraße 2-16, verkaufen wir verschiedene Wohnungen, darunter sowohl leerstehende als auch vermietete Einheiten. Kontaktieren Sie uns gerne, und wir finden gemeinsam das passende Angebot für Sie. Wir freuen uns auf die Besichtigung!

## **Lage**

Die Eigentümergemeinschaft liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohnsiedlung im Dortmunder Westen. Der von Feldern eingebettete, beschauliche Stadtteil Holte grenzt an Bochum und profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Im lebendigen Zentrum von Lütgendortmund finden Sie eine Vielfalt an Angeboten, die den täglichen Bedarf vollumfänglich abdecken.

Am Harpener Hellweg, nur wenige Schritte entfernt, laden die Bushaltestellen

## **Überblick**

Objekttyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	84.900 €
Wohnfläche ca.	44 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	2
Balkon	✓
Badewanne	✓
Badfenster	✓
Keller	✓
Wasch-/Trockenraum	✓



## Ausstattung

- Baujahr: 1959
- Wohnfläche: ca. 43,68 qm
- Hausgeld: 244,00 Euro (inkl. 39,00 Euro Heizkosten)
- 1. Obergeschoss
- 2 Zimmer
- Wohn/- und Esszimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Balkon
- Kellerraum
- Waschküche

### Technische Ausstattung

- Heizung: Gaszentral
- Fenster: Kunststoff
- Böden: Holzdielen
- Holzinnentüren

## ⊕ 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.

**Hausgeld/mlt.**

244 €

**Vermietungsstatus**

leer

**Bezugsfrei ab**

sofort

**Baujahr**

1959

**Etage**

1.OG

**Etagenzahl**

0

**Ausweisart**

Verbrauchsausweis

**Energieträger**

Gas

**Verbrauchskennwert**

174

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

**Heizungsart**

Zentralheizung (Gas)

## Kontakt

**Nico Hempelmann**  
**Bo Immobilienmakler GmbH**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

**Langenbergstr. 1**  
**46397 Bocholt**

**E:** [n.hempelmann@bo-makler.de](mailto:n.hempelmann@bo-makler.de)  
**T:** -  
**M:** 0174/ 97 930 12

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

 **Weitere Bilder**

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.