

# \*\* zz bereits reserviert !! Inflationsschutz Immobilie! Jetzt investieren! \*\*

Echeloh 34 - 44149 Dortmund  
Objekt-ID: 535-008

VONOVIA

provisions-  
frei

## Objektbeschreibung

++ REINES KAPITALANLAGEOBJET !! Eine Selbstnutzung ist NICHT möglich!! ++  
Die Häuser der WEG Echeloh 34 - 68 liegen in einer ruhigen Wohnsiedlung in Dortmund-Kley. Die frei finanzierten Gebäude wurden im Jahr 1964 in konventioneller, massiver Bauweise erstellt und in den Jahren 1991 bis 1995 umfassend modernisiert. Die angebotene Wohnung befindet sich in der 3. Etage des Hauses Echeloh 34 und besteht aus 3 Zimmern, Küche, Diele und Bad. Von der Wohnungseingangstür aus liegen rechts- und linksseitig die beiden Schlafzimmer, vor Kopf liegt das Badezimmer, rechtsseitig liegt die Küche und linksseitig gelangt man in das Wohnzimmer mit Zugang zum 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 Fernwärme Kraftwerk mit Fernwärme versorgt. Das Hausgeld beträgt ab dem 01.01.2024 268,00 Euro. Zur Warmwasseraufbereitung verfügt die Wohnung über eine eigene Gastherme. Die mtl. Mieteinnahme beträgt zz. 469,00 EUR zzgl. 291,00 EUR Vorauszhlg. für Betriebs- und Heizkosten; Gesamtmiete 760,00 EUR.  
Die anteilige, rechnerische Instandhaltungsrücklage für diese Wohnung beträgt per 31.12.2022 ca. 4.400,00 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. Im 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 naheliegende S-

## Überblick

Objektyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	109.000 €
Wohnfläche ca.	62 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	3 1/2
Schlafzimmer	2
Balkon	✓
Badewanne	✓
Keller	✓
Wasch-/Trockenraum	✓

## Ausstattung

3 Zimmer, Küche, Diele, Bad mit Badewanne, Balkon, Telefon- und Kabelanschluss, eigene Gastherme zur Warmwasseraufbereitung, isolierverglaste Kunststofffenster, eigener Kellerraum und gemeinschaftlich nutzbare Kellerräume wie z.B. eine Waschküche.

## Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Fernwärme ===

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>	268 €
----------------------	-------

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Bezugsfrei ab</b>	sofort
<b>Baujahr</b>	1964
<b>Etage</b>	3.OG
<b>Objektzustand</b>	Modernisiert
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal

<b>Ausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Verbrauchskennwert</b>	123 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	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.