

**Dortmund - Oestrich**

# Vermietete Dachgeschosswohnung mit Altbauflair und grünem Gemeinschaftsgarten

**Objektnummer: 26283003**



**KAUFPREIS: 129.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26283003 - 44357 Dortmund - Oestrich**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26283003 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Auf einen Blick

Objektnummer	26283003	Kaufpreis	129.500 EUR
Wohnfläche	ca. 55,89 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1895	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Carport	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung

Objektnummer: 26283003 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	14.11.2032	Endenergiebedarf	157.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1895

Objektnummer: 26283003 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283003 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283003 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283003 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283003 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26283003 - 44357 Dortmund - Oestrich

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26283003 - 44357 Dortmund - Oestrich**

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> befindet sich in einer gepflegten Gründerzeitvilla aus dem Jahr 1895 und eignet sich dank ihrer Lage im obersten Geschoss sowohl für Paare als auch für Einzelpersonen, die besonderen Wert auf die Verbindung von historischem Charme und zeitgemäßem Wohnen legen.

Sie umfasst zwei Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das flexibel genutzt werden kann, beispielsweise als Wohnbereich oder Homeoffice. Ein Badezimmer steht zur Verfügung und bietet somit sämtliche Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf.

Hervorzuheben ist zudem der einladende Eingangsbereich, der direkt über das gepflegte Treppenhaus erreichbar ist. Mit seinen historischen Stilelementen, wie dem Holzgeländer und den dekorativen Deckenverzierungen, vermittelt er ein authentisches Ambiente. Das Treppenhaus selbst zeichnet sich durch großzügige Holzstufen mit abgesetzten Trittlflächen aus und hinterlässt bereits beim Betreten des Hauses einen bleibenden Eindruck.

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einem architektonisch ansprechenden Gebäude mit einer Fassade aus hell verputzten Flächen und rot verlinkerten Elementen. Sie profitieren von einem großzügigen Gemeinschaftsgarten, der direkt an das Haus angrenzt. Der weitläufige Garten, der von altem Baumbestand umgeben ist, lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Raum für unterschiedlichste Freizeitaktivitäten. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen oder einfach die grüne Umgebung genießen. Ein weiteres Plus ist der praktische Stellplatz im Hof. Er ermöglicht Ihnen das Parken Ihres Fahrzeugs unmittelbar am Haus – ein komfortables Detail, das im Alltag von unschätzbarem Wert ist.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine gepflegte Bebauung aus. Der Vorteil einer ruhigen, begrünten Wohnlage mit gewachsenem Charakter ist hier deutlich spürbar. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere infrastrukturelle Angebote befinden sich in angenehmer Entfernung.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine jährliche Kaltmiete von 3.720,00 €.

Fazit: Diese Dachgeschosswohnung vereint den Charme vergangener Zeiten mit den Bedürfnissen modernen Wohnens. Die Kombination aus historischem Ambiente, effizienter Raumaufteilung und praktischen Extras, wie dem Stellplatz im Hof, macht dieses Angebot zu einer attraktiven Gelegenheit für anspruchsvolle Interessenten.

Gerne stehen wir für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Objektnummer: 26283003 - 44357 Dortmund - Oestrich**

## Alles zum Standort

Dortmund bietet eine ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahen Rückzugsorten. Diese gestalten das Leben für Familien angenehm und sicher. Eine solide Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen und medizinischen Versorgungszentren schaffen eine verlässliche Basis für ein sorgenfreies Familienleben. Die moderaten Immobilienpreise ermöglichen es Familien, sich in einem attraktiven Umfeld mit guter Lebensqualität niederzulassen und gleichzeitig von einer nachhaltigen Wertentwicklung zu profitieren.

Der Stadtteil Oestrich präsentiert sich als ruhiges, reines Wohngebiet, das mit seiner harmonischen Nachbarschaft und familienfreundlichen Atmosphäre überzeugt. Hier finden Familien ein behagliches Umfeld, das durch eine angenehme Wohnbebauung und überschaubare Größe geprägt ist. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten sowie die gute Erreichbarkeit von Schulen und Kindergärten machen Oestrich zu einem idealen Ort, an dem Kinder sicher aufwachsen und Familien Gemeinschaft erleben können.

In der unmittelbaren Umgebung laden zahlreiche Einrichtungen dazu ein, den Alltag komfortabel und abwechslungsreich zu gestalten. Für Familien sind insbesondere die vielfältigen Bildungsangebote wichtig: Kindertagesstätten wie die AWO KiTa Molkereistraße sind in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar. Grund- und weiterführende Schulen wie die Schragmüllerschule oder die Jeanette-Wolff-Schule liegen in einem Umkreis von zehn Minuten zu Fuß am Mengeder Markt. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Mit mehreren Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung von zwei bis neun Minuten ist auch die medizinische Versorgung gewährleistet. Gerade für Familien mit kleinen Kindern vermittelt dies ein beruhigendes Gefühl von

Sicherheit. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Parks und Spielplätze wie den Hansemannpark und den Schragmüller-Park. Sie sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten Raum für Bewegung, Erholung und gemeinsames Spielen. Auch für sportliche Aktivitäten gibt es mit mehreren Sportanlagen in unmittelbarer Nähe vielfältige Möglichkeiten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Lidl und Aldi in nur sechs bis zehn Minuten Fußweg zur Verfügung, was den Einkauf unkompliziert und zeitsparend macht. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die nur drei Minuten zu Fuß entfernte S-Bahn-Station Dortmund-Mengede, ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt und darüber hinaus.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, gut angebundenes und lebenswertes Umfeld legen, bietet der Dortmunder Stadtteil Oestrich die perfekte Symbiose aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Ort, an dem Ihre Kinder behütet aufwachsen und an dem die ganze Familie eine hohe Lebensqualität genießen kann.

**Objektnummer: 26283003 - 44357 Dortmund - Oestrich**

## Sonstige Angaben

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26283003 - 44357 Dortmund - Oestrich**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martha Seiffert

---

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel

Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0

E-Mail: [Castrop.Rauxel@von-poll.com](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)