

Objekt-Nr.: 7796



## Luxuriöse Mietwohnung mit modernster Ausstattung und Garten

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### Standort

44309 Dortmund Asseln  
Deutschland

### Wichtige Parameter

Kaltmiete: **2.000,00 EUR**  
Wohnfläche: **118 m<sup>2</sup>**  
Nebenkosten: **200,00 EUR**  
Zimmer: **4**  
Baujahr: **1996**

### Ansprechpartner

**immoweb AG**

Herr Jan Lange

**Telefon:**

0231-3981970

**Fax:**

0231-3981979

**Email**

[j.lange@immoweb.de](mailto:j.lange@immoweb.de)

#### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

#### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

#### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

#### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse im beliebten Dortmunder Stadtteil Brackel, unweit der Geschwister-Scholl-Gesamtschule. Diese familienfreundliche Lage verbindet Wohnen im Grünen mit urbaner Infrastruktur – perfekt für Paare, Familien oder Berufstätige mit Anspruch.

Naherholung und Freizeit sind quasi vor der Haustür: Nur wenige Schritte entfernt befinden sich weitläufige Felder und Grünflächen, die zu Spaziergängen, Jogging oder Fahrradtouren einladen. Für Golfliebhaber ist der renommierte Royal St. Barbara's Dortmund Golf Club e.V. in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist optimal: Die Straßenbahnlinie U43 verläuft entlang des Hellwegs und bringt Sie im 10-Minuten-Takt direkt in die Dortmunder Innenstadt. Ergänzt wird dies durch die S-Bahn-Linie S4 und diverse Busverbindungen. Auch mit dem Auto ist man dank der Nähe zur B1, B236 und den Autobahnen A1/A44 hervorragend angebunden.

Infrastruktur & Versorgung: Schulen, Kitas, Ärzte, Apotheken und Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Wochenmarkt in Brackel, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote runden das Bild ab.

Diese Kombination aus hohem Wohnkomfort, naturnaher Lage und exzellenter Anbindung macht die Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit in Dortmund-Brackel.

## Beschreibung

Diese exklusive Erdgeschosswohnung mit ca. 118m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde kürzlich umfassend modernisiert und steht nun zum Erstbezug nach Sanierung bereit. Bei allen Arbeiten wurde konsequent auf höchste Qualitätsstandards geachtet – vom hochwertigen Fliesenboden bis zur maßgefertigten Nolte-Einbauküche.

Die Wohnung bietet ein großzügiges Wohngefühl mit zwei separaten Eingängen, einem offenen Wohn- und Essbereich sowie modernster Smart-Home-Technik zur Steuerung von Rollläden, Beleuchtung und Raumtemperatur. Die Wasser-Fußbodenheizung, betrieben durch eine umweltfreundliche Luft-Wärmepumpe, sorgt für effiziente Wohlfühlwärme in allen Räumen.

Die Wohnung gliedert sich in einen großen Wohnbereich mit rund 37qm, ein Schlafzimmer mit ~20qm und ein zusätzliches Büro oder Kinderzimmer mit ~15qm. Die weitere Wohnfläche verteilt sich auf ein Bad, ein WC, einen Flur und die Küche.

Ein zusätzliches Highlight ist der exklusive Außenbereich: Eine großzügige Terrasse mit angrenzendem Garten bietet viel Privatsphäre und lädt zum Entspannen oder geselligen Beisammensein ein.

Das neue Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne und einer bodengleichen Dusche, ergänzt durch ein separates, modernes Gäste-WC.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Ausstattung

Wohnfläche: ca. 118?m<sup>2</sup> im Erdgeschoss mit separatem Eingang

Exklusiver Außenbereich: Eigener Garten mit angrenzender Terrasse zur alleinigen Nutzung

Smart-Home-System: Steuerung von Rollläden, Beleuchtung und Raumtemperatur

Heizung: Fußbodenheizung mit Wasser betrieben über moderne Luft-Wärmepumpe

Bodenbeläge: Hochwertige, großformatige Keramikfliesen in allen Räumen

Badezimmer: Komplett erneuert mit bodengleicher Dusche und Badewanne

Gäste-WC: Separates, modern ausgestattetes Gäste-WC

Küche: Maßgefertigte Nolte-Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten

Schlafzimmer: Integrierter, maßgeschneiderter Einbauschränk

Zusätzlicher Zugang: Das Büro/Kinderzimmer verfügt über einen separaten Zugang – perfekt für Berufstätige im Homeoffice oder Familien mit Kindern.

## Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt - Ihnen gefällt das Objekt?

Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns - sehr gerne stehen wir bei Fragen und Wünschen, sowie für weitere Informationen rund um das Angebot zur Verfügung.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihr Ansprechpartner:

Jan Lange

Tel: 0231 / 3981970

E- Mail: [j.lange@immoweb.de](mailto:j.lange@immoweb.de)

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch unserer Internetseite [www.immoweb.de](http://www.immoweb.de)

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Preise

Kaltmiete: **2.000,00 EUR**

Provisionspflicht: **Nein**

Nebenkosten: **200,00 EUR**

## Zustand

Baujahr: **1996**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **118 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Schlafzimmer: **2**

Anzahl der Badezimmer: **1**

Anzahl der Balkons/Terrassen: **1**

Anzahl der Zimmer: **4**

Anzahl der Wohn-Schlafzimmer: **1**

Anzahl separate WCs: **1**

## Ausstattung

Ausstattung: **Luxus**

Küche: **Einbauküche, Offene Küche**

Gartennutzung möglich

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fen.**

Heizungsart: **Fussbodenheizung**

Rolläden vorhanden

## Verwaltung

Denkmalschutzobjekt: **Nein**

Wohnung in einem Hochhaus: **Nein**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

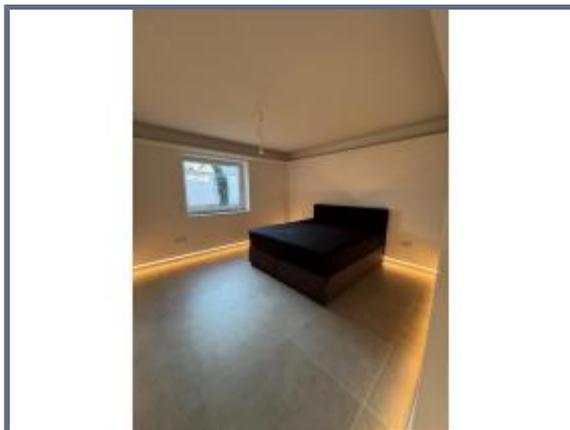
### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)