



Helle Neubauwohnung am Phönix-See mit Balkon und zwei Tiefgaragenstellplätzen

ImmoNr	1019-11
Wohnfläche	ca. 81 m ²
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
PLZ	44263

Ort	Dortmund
Etage	1
Kaufpreis	395.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	450,00 €

Beschreibung

Diese stilvolle Eigentumswohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine der begehrtesten Lagen Dortmunds. Direkt am Phoenix-See in Dortmund-Hörde gelegen, bietet diese stilvolle Neubauwohnung ein erstklassiges Wohnambiente mit einzigartigem Ausblick.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen, architektonisch ansprechenden Mehrfamilienhauses und wird erstmalig bezogen. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 81,33 m² verteilen sich 3,5 lichtdurchflutete Zimmer, die durch ein durchdachtes und offenes Raumkonzept überzeugen.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der dank großer Fensterflächen ein angenehmes Wohngefühl schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon in Ostausrichtung mit Seeblick.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein komfortables Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden kann, einen praktischen Abstellraum, ein modernes Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC.

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche:

Die gesamte Wohnung ist hochwertig gefliest und mit einer energieeffizienten Fußbodenheizung ausgestattet, die über eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe betrieben wird. Elektrisch steuerbare Rollläden/Raffstores sowie dreifach verglaste Kunststofffenster sorgen für optimalen Wohnkomfort, Ruhe und hervorragende Energieeffizienz.

Zwei Tiefgaragenstellplätze gehören zur Wohnung und unterstreichen den exklusiven Charakter dieses Angebots.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage des Stadtteils Hörde, in direkter Nähe zum beliebten Phoenix-See. Das unmittelbare Wohnumfeld zeichnet sich durch gepflegte Einfamilienhäuser, Spielstraßencharakter und eine familienfreundliche Atmosphäre aus. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum bekannten Phoenix-See, der sich nur wenige Gehminuten entfernt befindet. Der künstlich angelegte See mit angrenzender Promenade, Gastronomie, Freizeitflächen und hochwertigen Wohnquartieren gilt als Vorzeigeprojekt für gelungenen Strukturwandel im Ruhrgebiet und hat die Wohnqualität in Hörde in den letzten Jahren erheblich gesteigert.

Die infrastrukturelle Anbindung ist hervorragend: Bus- und Bahnverbindungen sind fußläufig erreichbar, und auch der Bahnhof Dortmund-Hörde befindet sich in der Nähe. Von hier aus gelangen Pendler schnell in die Dortmunder Innenstadt oder angrenzende Städte. Ebenso sind die Bundesstraßen B236 und B54 sowie die Autobahnen A1 und A45 gut erreichbar, was für eine schnelle regionale Anbindung sorgt.

Die Nahversorgung ist umfassend und bequem nutzbar: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindertagesstätten liegen allesamt im näheren Umfeld. Ebenso punktet die Lage mit einer Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: Neben dem Phoenix-See laden Rad- und Spazierwege entlang der renaturierten Emscher sowie der nahegelegene Westfalenpark zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

Ausstattung Beschreibung

Diese hochwertige Neubauwohnung überzeugt durch eine moderne, energieeffiziente Ausstattung in erstklassiger Lage direkt am Phoenix-See.

Wohnfläche und Aufteilung:

- 3,5 Zimmer auf ca. 81,33 m² Wohnfläche
- offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Zugang zum Balkon
- Tageslicht-Badezimmer mit moderner Sanitärausstattung
- separates Gäste-WC
- praktischer Abstellraum

Balkon & Ausblick:

- überdachter Balkon in Ostausrichtung
- Zugang direkt vom Wohnbereich

- Ausstattung & Technik:

- Erstbezug
- Luftwärmepumpe für effiziente Energieversorgung
- Fußbodenheizung in allen Räumen

- elektrisch steuerbare Rollläden & Raffstores
- 3-fach verglaste Kunststofffenster

Sonstiges:

- zwei fest zugeordnete Tiefgaragenstellplätze
- Aufzug im Haus
- eigener Kellerraum
- das monatliche Hausgeld beträgt 450,00 €



offener Wohnbereich mit Küche



Tageslichtbad



Kinderzimmer/Büro



Schlafzimmer



Wohnbereich



Gäste-WC



Blick in den Flur



Hausflur