

# Hochwertige Eigentumswohnung mit Dachstudio in ruhiger Wohnlage von Dortmund-Wambel







von Bohlen

---

I M M O B I L I E N

Als Maklerunternehmen in dieser Region legen wir großen Wert auf eine engagierte, freundliche und fachlich kompetente sowie seriöse Beratung.

Unser Ziel ist es insbesondere die individuellen Ansprüche unserer Kunden zu erfüllen.

Hierdurch ergibt sich für uns die Verpflichtung unsere Dienstleistung ständig zu optimieren und auf hohem Niveau zu halten.

Nutzen Sie bei einer so wichtigen Entscheidung, wie dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie, unsere Kompetenz und Erfahrung.



### **Attraktive Eigentumswohnung mit Dachstudio in Dortmund-Wambel**

Diese großzügige Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten 6-Familienhauses. Es wurde 1982 auf einem ca. 588 m<sup>2</sup> großen Erbbaurechtgrundstück erbaut. Die monatliche Erbpacht beträgt nur ca. 17,35 €. Auf ca. 83,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus einem zusätzlichen Dachstudio von ca. 35 m<sup>2</sup> bietet sie mit einer Gesamt-Wohn- und Nutzfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelles Wohnen. Das Studio ist über eine elegante Wendeltreppe erreichbar. Früher wurde es von den Eigentümern als Elternschlafzimmer genutzt, es bietet sich aber auch ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich an.

Die Wohnung ist modernisiert und überzeugt mit durchdachter Ausstattung: Fußbodenheizung in allen Räumen (außer Studio), Glastüren, Gasetagenheizung mit Brennwerttechnik (ca. 2006) sowie elektrische Rollläden in allen Räumen (außer Studio). Die Rollläden der großen Wohnzimmerfenster sowie der Balkontür wurden erst in 2024 erneuert. Ein gemauerter Kamin im Wohnzimmer sorgt für behagliche Wärme an kalten Tagen. Der geräumige Balkon bietet neben einer herrlichen Aussicht ausreichend Platz für Tisch, Stühle und Grill. Ein eigener Kellerraum sowie eine eigene Tiefgarage im Haus runden das Angebot ab. In der Tiefgarage liegt bereits ein von der Eigentümergemeinschaft genehmigter Anschluss für eine Wallbox-Ladestation mit 11 KW an.

Der Energieverbrauchswert liegt bei 115,4 kWh/(m<sup>2</sup>a). Die Wohnung wurde seit Erstbezug von den Eigentümern bewohnt und besticht durch ihre gepflegte Substanz und den besonderen Wohnkomfort.







### Eingangsbereich, Garderobe & Gäste-WC

Der helle Eingangsbereich dieser Eigentumswohnung überzeugt durch seine freundliche Atmosphäre und die offene Raumaufteilung. Für Komfort und Sicherheit sorgt das Video-Türspion-Display sowie die einbruchhemmende Wohnungstür.

Die elegante Wendeltreppe mit Holzstufen und weißem Geländer bildet ein stilvolles architektonisches Highlight und verbindet die Wohnebenen auf ansprechende Weise. Der Flur ist großzügig geschnitten, mit hellen Fliesen ausgelegt und bietet ausreichend Platz für Garderobe oder dekorative Möbelstücke.



Ein modernes Gäste-WC rundet den Eingangsbereich ab. Es ist in zeitlosem Design mit großformatigen Wandfliesen, einem eleganten Waschbecken sowie einem Wand-WC ausgestattet. Besonders praktisch ist die in die Wand eingelassene WC-Garnitur. Dezent Akzente wie ein Spiegel und geschmackvolle Details sorgen für ein gepflegtes Ambiente.



Rechter Hand des Eingangsbereiches befindet sich die helle, geräumige Küche. Sie wurde im Juli 2024 mit neuen Fronten ausgestattet und präsentiert sich in einem zeitlos modernen Design. Die Kombination aus hochwertigen Einbauten, großzügigen Arbeitsflächen aus edlem schwarzen Granit (Südafrikanischer Impala) und dem praktischen Essbereich für bis zu 6 Personen schafft einen einladenden Raum, der sowohl funktional als auch gemütlich ist. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, während die klare Linienführung der Küche eine angenehme Atmosphäre unterstreicht – ideal für Hobbyköche und Familien gleichermaßen.

Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.





### **Gemütlicher Kaminbereich**

Der offene Kaminbereich verbindet rustikalen Charme mit wohnlicher Gemütlichkeit. Der gemauerte Kamin mit Einsatz schafft eine behagliche Atmosphäre und lädt besonders in der kühleren Jahreszeit zu entspannten Stunden ein. Durch die offene Gestaltung fügt er sich harmonisch in den Wohnbereich ein und wird so zum natürlichen Mittelpunkt der Wohnung.







### **Heller Wohnbereich mit Zugang zum Balkon**

Der großzügige Wohnbereich besticht durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zum sonnigen Balkon. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten einen schönen Blick ins Grüne. Die klare Raumaufteilung ermöglicht flexible Einrichtungsideen, während der offene Schnitt den Raum weit und einladend wirken lässt – ideal für gesellige Abende oder ruhige Stunden zuhause.



## Balkon

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Dank seiner Südwest-Ausrichtung genießen Sie hier viele Sonnenstunden und einen schönen Blick über die Nachbarschaft. Mit ausreichend Platz für Sitzgruppe und Sonnenschirm eignet sich der Balkon ideal für gesellige Runden oder ruhige Momente nach Feierabend. Auch ein Grill findet hier noch Platz. Ein echter Mehrwert für alle, die Wert auf ein Plus an Wohnqualität legen.







## Schlafzimmer

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Atmosphäre und die clevere Raumaufteilung. Helle Wände und ein großes Fenster sorgen für angenehmes Tageslicht, während die Dachschräge dem Raum einen besonderen Charme verleiht. Der hochwertige Parkettboden unterstreicht die behagliche Wohnqualität. Ein idealer Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen.





## Badezimmer

Das umfassend sanierte Badezimmer überzeugt mit einer stilvollen Kombination aus zeitloser Eleganz und modernem Komfort. Großformatige Fliesen in warmen Grautönen schaffen eine exklusive Atmosphäre, die durch die klare Linienführung und hochwertige Ausstattung unterstrichen wird. Eine rundum laufende illuminierte Schattenfuge an der Decke setzt einen innenarchitektonischen Akzent. Besonderes Highlight ist das Marken-Dusch-WC von Villeroy und Boch, das höchsten Ansprüchen an Komfort und Hygiene gerecht wird. Die WC-Garnitur befindet sich in einer in die Wand eingelassenen Nische mit Glastüren. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine großzügige, bodengleiche Dusche mit Echtglas-Duschabtrennung, Regenduschkopf sowie einer praktischen Sitzbank. Ein moderner Waschtisch mit viel Stauraum, ein beleuchteter Vergrößerungsspiegel, ein großflächiger eingebauter Spiegelschrank mit Beleuchtung sowie ein Handtuchheizkörper runden das Gesamtbild ab. Dieses Badezimmer bietet Wellness-Qualität im eigenen Zuhause.





### **Vielseitiges Dachstudio mit Homeoffice-Möglichkeit**

Über eine Wendeltreppe erreichen Sie das großzügige Dachstudio, das der Wohnung zusätzlichen Raum und Flexibilität verleiht. Dank der voll verglasten Giebelfront ist der Bereich lichtdurchflutet und bietet ideale Voraussetzungen für ein Homeoffice, einen Hobbyraum oder eine gemütliche Rückzugsoase. Der Boden ist mit hochwertigem Parkett ausgelegt. Die in die Decke eingelassenen LED-Spots sorgen für eine gute Beleuchtung.





### **Vielseitiges Dachstudio mit Homeoffice-Möglichkeit**

Angrenzend befindet sich ein praktischer Stauraumbereich, der Ordnung schafft und zusätzlichen Platz für selten genutzte Dinge bietet. Besonders komfortabel: Ein eigenes WC im Dachgeschoss, das die Nutzung des Studios noch unabhängiger macht. Damit vereint dieser Bereich Funktionalität und Wohnqualität auf besondere Weise.

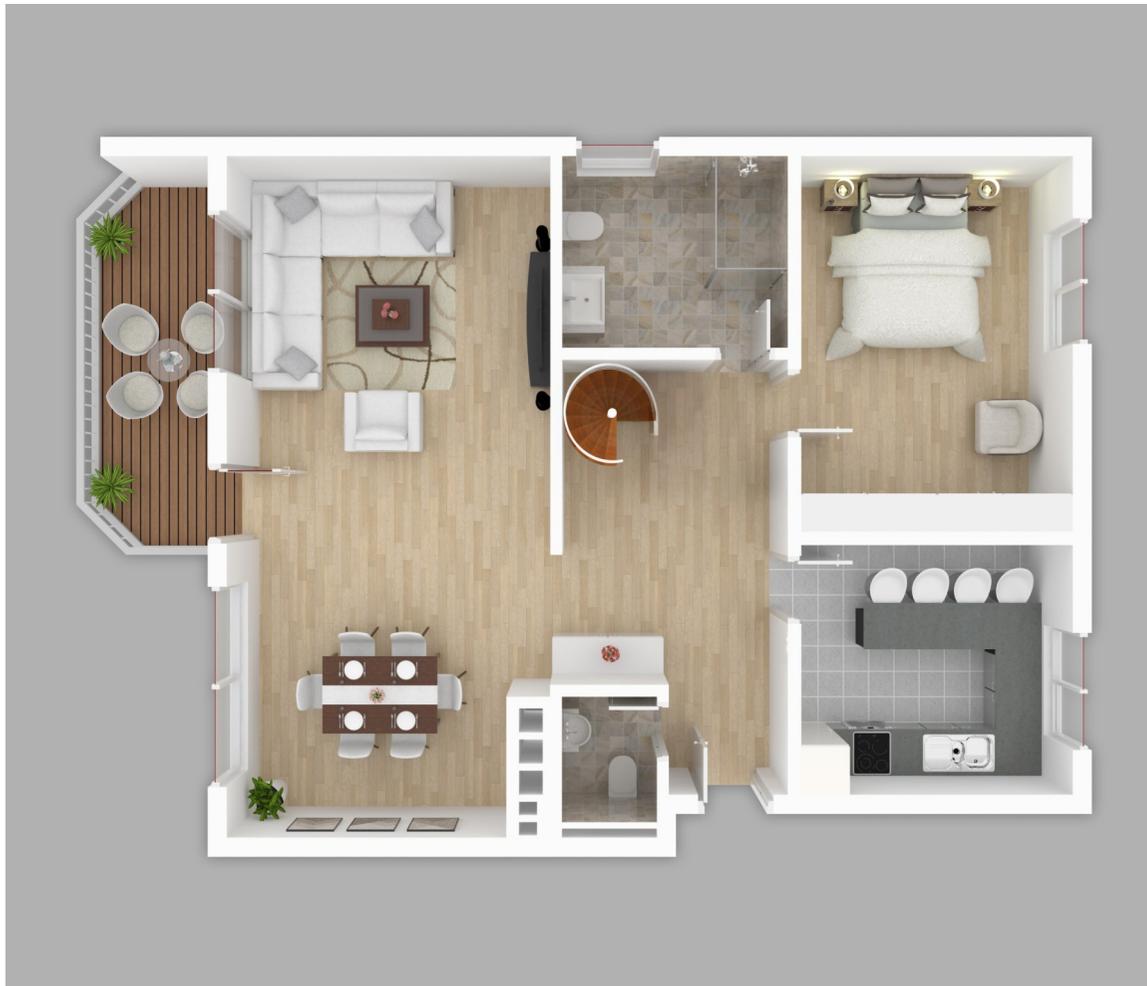


## Garage

Zur Wohnung gehört eine eigene Garage direkt im Haus, die sicheren und bequemen Stellplatz für Ihren PKW bietet. Der Zugang ist komfortabel befahrbar. Die Garagenzufahrt bietet Platz zum Abstellen für ein weiteres Fahrzeug.

Dank der direkten Lage am Gebäude ist Ihr Fahrzeug jederzeit gut geschützt und Sie profitieren zusätzlich von kurzen Wegen ins Haus. Auch Fahrräder oder zusätzlicher Stauraum lassen sich hier unterbringen.

Zwischen 2018 und 2020 wurden sämtliche Garagentore am Haus sowie Zufahrten erneuert.



### **Grundriss**

Eingangsbereich, Wohn- und Kaminzimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste-WC

Dachstudio, Stauraum, WC mit Waschbecken (ohne Abbildung)

Keller: 1 Kellerraum, eigene Tiefgarage, Gemeinschaftswaschküche (ohne Abbildung)



### **Lage:**

Diese Eigentumswohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße im Dortmunder Stadtteil Wambel. In fußläufiger Umgebung finden Sie mehrere Stadtbahn- und Bushaltestellen des Dortmunder ÖPNV, die schnelle Verbindungen in alle Richtungen der Stadt sowie zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof ermöglichen. DSW21 betreibt das dichte Liniennetz mit kurzen Taktzeiten.

Für den Alltag ideal: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Nachbarschaft – ob Supermarkt, Bäcker oder kleine Fachgeschäfte, viele Ziele sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch größere Einkaufszentren und Wochenmärkte sind nicht weit entfernt. Erholung und Freizeit kommen in dieser Lage ebenfalls nicht zu kurz. Das grüne Umland lädt zum Spazieren, Joggen oder entspannten Stunden unter freiem Himmel ein – perfekt für Auszeiten vom Alltag.

Familienfreundlich präsentiert sich auch das Bildungsangebot: In der näheren Umgebung gibt es eine Grundschule sowie Kindergärten. Weiterführende Schulen sind mit dem ÖPNV gut und zügig erreichbar – eine ideale Grundlage für Kinder und Jugendliche jeden Alters.

## **Kaufpreis: 295.000,- €**

zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB)

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



**von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG**  
Lange Straße 79, 44532 Lünen  
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797  
Mail: [info@vonbohlenimmobilien.de](mailto:info@vonbohlenimmobilien.de)  
Internet: [www.vonbohlenimmobilien.de](http://www.vonbohlenimmobilien.de)

© copyright - Alle Rechte vorbehalten



**Bitte beachten Sie:**

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die ortsübliche Gebühr des Landesverbandes Nordrhein Westfalen Immobilienverband Deutschland (IVD) zu zahlen.

Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der ortsüblichen Gebühr.

Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten.

Es gelten die vom Landesverband Nordrhein-Westfalen zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren des Fachverbandes Nordrhein Westfalen im Immobilienverband Deutschland (IVD).

## Allgemeine Geschäftsbedingungen der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG

Sämtliche Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen ( schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

### § 1 Angebot und Angaben

Das Immobilienangebot der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen.

Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt.

Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

### § 2 Kontaktaufnahme

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten.

Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

### § 3 Provisionsanspruch

Die Tätigkeit der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitursächlichkeit durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist ausreichend.

Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften. Der Anspruch auf Provision entsteht, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht.

Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. ( z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..)

Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner.

Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt.

Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten.

Unsere Maklerprovision beträgt:

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wird die marktübliche Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis, d.h. 3 % zzgl. der gesetzl. USt berechnet.

Bei Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen USt.

#### **§ 4 Informationspflicht**

Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren, und uns eine Kopie zuzusenden. Wir sind berechtigt, beim Vertragsabschluss anwesend zu sein, ein Termin ist uns deshalb rechtzeitig mitzuteilen.

#### **§ 5 Doppeltätigkeit**

Es ist uns auch gestattet, für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

#### **§ 6 Schriftform**

Die Kündigung des Maklervertrages bedarf der Schriftform.

Abweichungen zu diesen Geschäftsbedingungen sind ebenfalls schriftlich zu vereinbaren.

#### **§ 7 Haftung**

Wir haften aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG einschließlich unserer Erfüllungsgehilfen beruhen.

Eine Gewähr für die durch uns angebotenen Objekte und die Bonität der vermittelten Vertragspartner wird nicht übernommen.

#### **§ 8 Gerichtsstand**

Soweit eine gesetzliche Gerichtsstandsvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

#### **§ 9 Auftragnehmer**

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG  
Lange Straße 79  
44532 Lünen

#### **§ 10 Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, oder eine durch die Parteien ersetzte Regelung, die den wirtschaftlichen Interessen am nächsten kommt und die den übrigen Regelungen nicht zuwider läuft.