



**BARTSCH
IMMOBILIEN**

Haus im Haus
3-Zimmer-Gartenwohnung
mit sonniger Terrasse, großem Garten
und KFZ-Stellplatz

Mit eigenem Eingang in einem
Zweifamilienhausanbau



Exposé - 9020

Bartsch Immobilien
Sölder Waldstraße 6
44289 Dortmund

Telefon: 0231-99 96 42-40
Telefax: 0231-99 96 42-45

E-Mail: info@immo-bartsch.de
www.immo-bartsch.de



Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten

Die in unseren Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen, eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Unsere Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Die Maklerprovision beträgt:

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz - auch Erbbaurechten - für Käufer und Verkäufer vom Verkaufspreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5 % zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis.

Bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei An- und Verkauf von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen für Käufer und Verkäufer vom Kaufpreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter - abhängig vom Bestellerprinzip - zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren.

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter drei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Unsere Geschäftsbedingungen und die Provisionssätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

Wohnhaus
Terrassen
Garten

Haus im Haus Das Wohnhaus



Das Haus wurde im Jahr 1997 als 2-Familienhaus-Anbau erstellt.
Ihre neue Wohnung verfügt über eine Größe von 83 m² und befindet sich im Erdgeschoss des Hauses.
Beide Wohnungen dieses Hauses haben einen eigenen Eingang.
Ein Kellerraum, sowie ein Waschkeller stehen Ihnen hier ebenfalls zur Verfügung.
Für Ihr Fahrzeug gibt es einen KFZ-Stellplatz direkt am Haus, der im Mietpreis enthalten ist.

Wohnhaus
Terrassen
Garten

Haus im Haus Die Terrassen



Direkt aus dem Wohnbereich erreichen Sie die sonnige Terrasse mit einer Größe von ca. 13 m². Die Balkonterrasse der Obergeschosswohnung dient als Überdachung, so dass Sie Ihre Balkonmöblierung problemlos draußen stehen lassen können. Neben dem Gartenhaus befindet sich eine zusätzliche Gartenterrasse, die hervorragend für Loungemöbel geeignet ist.

Wohnhaus
Terrassen
Garten

Haus im Haus Der Garten



Der große Garten mit Gartenhaus und einer Loungeterrasse steht Ihnen zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.
Ein Gartentor bietet den direkten Zugang zum Bereich der Mülltonnen und auch zum KFZ-Stellplatz.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Kochen
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

Die Wohnbereiche

Eingangsbereich



Großzügig, hell und freundlich empfängt Sie der Dielenbereich bereits beim Eintritt.

Hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre Garderobe.

Alle Räume der Wohnung sind von der Diele aus direkt begehbar.

Ein geräumiger Abstellraum sorgt für zusätzliche Nutzfläche.



Eingangsbereich

Wohnen & Essen

Kochen

Schlafen 1

Schlafen 2

Bad

Die Wohnbereiche

Wohnen & Essen



Sonnendurchflutet und großzügig bemessen stellt sich der Wohn - Essbereich dar. Der Raum bietet alle Möglichkeiten für die unterschiedlichsten Einrichtungsvarianten. Zwei große Fenster sorgen für eine ganz besondere Belichtung des Raumes.

Von hier aus erreichen Sie die Terrasse und Ihren Garten.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Kochen
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

Die Wohnbereiche Kochen



Die Küche ist angenehm bemessen und mit einem weißen Fliesenspiegel ausgestattet.
Sie ist hervorragend für die Einrichtung mit einer Einbauküche geeignet.
Die hier abgebildete Einbauküche kann bei Bedarf gern übernommen werden.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Kochen
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

Die Wohnbereiche

Schlafen 1



Das Schlafzimmer hat eine gute Größe und bietet ausreichend Platz für Ihre Schlafzimmermöbel inklusive großem Kleiderschrank.

Zwei Fenster sorgen für ausreichend Licht und Frischluft.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Kochen
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

Die Wohnbereiche

Schlafen 2



Das zweite Schlafzimmer kann ganz hervorragend auch als Kinder- Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Kochen
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

Die Wohnbereiche

Bad



Hell und freundlich präsentiert sich das Bad.

Es ist neutral in weiß gehalten und mit einer Dusche ausgestattet.

Lage

Daten
im Überblick

Unser Resumé

Grundriss

Die Lage

Gut angebunden in 44388 Dortmund

Das Haus befindet sich in einer kleinen Wohnstraße (Hinterlandbebauung) im Dortmunder Westen im beliebten Stadtteil Dortmund-Lütgendortmund. ÖPNV Anschlüsse sind innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar. Der Indupark mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten (Ikea, Metro, Real etc.) kann in wenigen Minuten mit dem Auto / ÖPNV erreicht werden. Auch die Lütgendortmunder Innenstadt ist nur ca.1 km vom Haus entfernt. Den Kindergarten erreichen Sie in 300 m.

Auch die Anschlüsse an die einschlägigen Autobahnen sind hier ganz hervorragend.



Lage

Daten
im Überblick

Unser Resumé

Grundriss



Energieverbrauchsausweis

gültig bis : 16.06.2030

Endenergieverbrauch: 121,2 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: D

Energieverbrauch für Warmwasser
nicht enthalten

Wesentlicher Energieträger: Gas

Daten im Überblick

Objektart:	Wohnung	Nebenkosten:	180 € exklusive Heizkosten
Objekttyp:	Gartenwohnung	Mietkaution:	3 Nettokaltmieten
PLZ:	44388	Baujahr:	1997
Ort:	Dortmund	Zustand:	Gepflegt
Etage:	Erdgeschoss	Anzahl Terrassen:	2 Am Haus und Loungeterrasse im Garten
Wohnfläche:	ca. 83 m ²	Garten:	Ja, zur Alleinnutzung
Anzahl Zimmer:	3,00	Befeuerung:	Gas
Anzahl Schlafzimmer:	2,00	Heizungsart:	Etagenheizung
Anzahl Badezimmer:	1,00	Dist. Kindergarten (km):	0,30
Anzahl Terrassen:	2,00	Dist. Grundschule (km):	0,90
Monats-Kaltmiete:	960,00 €	Verfügbar ab :	Juni 2024

Die Nebenkosten beinhalten alle objektrelevanten Kosten u.a. Wasser, Abwasser, Müllgebühren, Straßenreinigung, etc..

Alle Fenster verfügen über Außenrollladen.

Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gastherme.

Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundriss

Unser Resumé

Eine ganz besondere Gelegenheit für Menschen, die helle Räume lieben.

Der architektonisch sehr geschickte Schnitt der Wohnung mit Wohn-Essbereich, 2 Schlafzimmern, Küche Abstellraum und Duschbad wird auch Sie begeistern.

Das Haus ist ein 1997 erstellter Zweifamilienhausanbau an ein Mehrfamilienhaus in Hinterlandbebauung an einer kleinen Wohnstraße.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Ein großer Garten mit zwei Terrassen steht Ihnen hier zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer ausführlichen Besichtigung!

**Monatliche Kaltmiete: 960,- €
inklusive KFZ-Stellplatz**

zzgl. 180,- € Nebenkosten (exkl. Heizkosten)

Kautions: 3 Nettokaltmieten

Eine Zwischenvermietung bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe unseres Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundriss

Grundriss

