



**BARTSCH
IMMOBILIEN**

Maisonettewohnung mit sonnigem Balkon und Gemeinschaftsgarten

Mit eigenem Tiefgaragenstellplatz



Exposé - 9021

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
Treppenhaus
und Keller
Garten

Maisonettewohnung Das Wohnhaus



Das Haus wurde im Jahr 2001 als 6-Familienhaus in architektonisch anspruchsvoller Bauweise erstellt. Ihre neue Maisonettewohnung verfügt über eine Größe von ca.72 m² und befindet sich im 1.Ober- und Dachgeschoss des Hauses. Für Ihr Fahrzeug gibt es einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Wohnhaus
Treppenhaus
und Keller
Garten

Maisonettewohnung Treppenhaus und Keller



Das Treppenhaus ist sehr gepflegt und mit Marmorboden ausgestattet.

Ein Kellerraum, sowie ein Waschkeller und ein Fahrradkeller stehen Ihnen hier ebenfalls zur Verfügung.



Wohnhaus
Treppenhaus
und Keller
Garten

Haus im Haus Der Garten



Der große Garten mit viel Rasenfläche, Sandkasten und einem kleinen Wäldchen steht allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Balkon
Kochen
Gäste-WC

Die Wohnbereiche der 1.Ebene Eingangsbereich



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

Hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre Garderobe.

Alle Räume der unteren Ebene der Wohnung sind von der Diele aus direkt begehbar, ebenso die Treppe zur zweiten Ebene.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Balkon
Kochen
Gäste-WC

Die Wohnbereiche der 1.Ebene Wohnen & Essen



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

Von hier aus erreichen Sie den sonnigen Balkon.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Balkon
Kochen
Gäste-WC

Die Wohnbereiche der 1.Ebene Kochen



Die Küche ist angenehm bemessen
und mit einem weißen
Fliesenspiegel ausgestattet.

Sie ist hervorragend für die
Einrichtung mit einer Einbauküche
geeignet.

Eingangsbereich
Wohnen & Essen
Balkon
Kochen
Gäste-WC

Die Wohnbereiche der 1.Ebene Gäste-WC



Das Gäste-WC ist geschmackvoll
in schwarz und weiß gehalten.

Es ist selbstverständlich mit
einem Fenster ausgestattet.

Treppe

Die Wohnbereiche Treppe



Eine breite Vollholz-Buchentreppe führt auf die zweite Ebene der Wohnung im Dachgeschoss.

Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

Die Wohnbereiche der 2.Ebene

Schlafen 1



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

Zwei Fenster sorgen für ausreichend Licht und Frischluft.

Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

Die Wohnbereiche der 2.Ebene

Schlafen 2



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

Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

Die Wohnbereiche der 2.Ebene Bad



Hell und freundlich präsentiert sich das Bad.

Es ist neutral in weiß und schwarz gehalten und verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche.



Lage

Daten
im Überblick

Unser Resumé

Grundriss

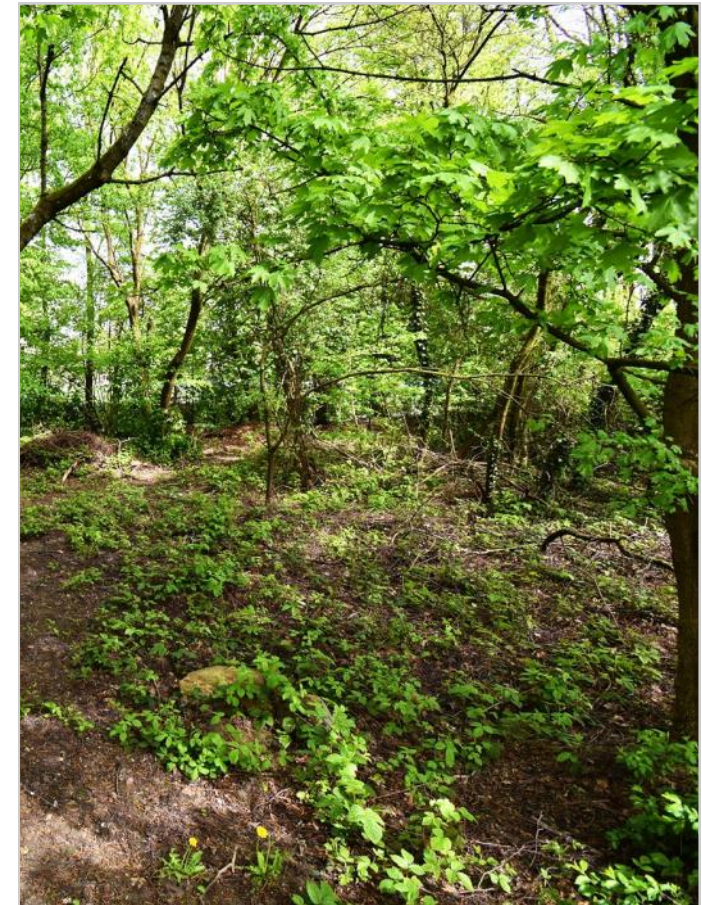
Die Lage

Gut angebunden in 44289 Dortmund

Das Haus befindet sich in einer reinen Wohngegend im beliebten Stadtteil Sölderholz.

ÖPNV Anschlüsse befinden sich direkt vor der Tür. Auch die Anschlüsse an die einschlägigen Autobahnen sind hier ganz hervorragend. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Der Kindergarten befindet sich in ca.210 m Entfernung, die Grundschule in ca.850 m.

Feld und Wald in unmittelbarer Nähe laden zum Spaziergehen und Joggen ein. Hier werden Sie sich wohlfühlen.



Lage

Daten im Überblick

Unser Resumé

Grundriss



Energieverbrauchsausweis

gültig bis : 15.04.2034

Endenergieverbrauch: 91,4 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: C

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Wesentlicher Energieträger: Gas

Daten im Überblick

Objektart:	Wohnung	Nebenkosten:	250 € inklusive Heizkosten
Objekttyp:	Maisonettewohnung	Mietkaution:	2 Nettokaltmieten
PLZ:	44289	Baujahr:	2001
Ort:	Dortmund	Zustand:	Gepflegt
Etage:	1.Obergeschoss und Dachgeschoss	Anzahl Balkone:	1
Wohnfläche:	ca. 72,00 m ²	Garten:	Gemeinschaftsgarten
Nutzfläche:	ca. 8,00 m ²	Stellplatz:	1 Tiefgaragenstellplatz
Anzahl Zimmer:	3,00	Monatsmiete Stellplatz:	60,00 €
Anzahl Schlafzimmer:	2,00	Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Anzahl Badezimmer:	1,00 + Gäste-WC	Dist. Kindergarten (km):	0,21
Monats-Kaltmiete:	720,00 €	Dist. Grundschule (km):	0,85
		Verfügbar ab :	Mai 2024

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

Alle Fenster der unteren Ebene verfügen über Außenrollladen.

Unser Resumé

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

Die Maisonettewohnung befindet sich im Ober- und Dachgeschoss eines 6-Familienhauses aus dem Jahr 2001.

Der architektonisch sehr geschickte Schnitt der Wohnung über zwei Ebenen wird auch Sie begeistern.

Auf der ersten Ebene befindet sich der Wohn-Essbereich mit sonnigem Balkon, die Küche und das Gäste-WC. Auf der zweiten Ebene 2 Schlafzimmer und das Dusch- und Wannenbad.

Ein großer Garten mit viel Wiesenfläche und einem kleinen Wald steht allen Bewohnern zur Verfügung.

Für Ihr Fahrzeug gibt es einen Tiefgaragenplatz mit direktem Zugang ins Haus.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer ausführlichen Besichtigung!

**Monatliche Kaltmiete: 720,00 €
zzgl. 250,00 € Nebenkosten
(inklusive Heizkosten)**

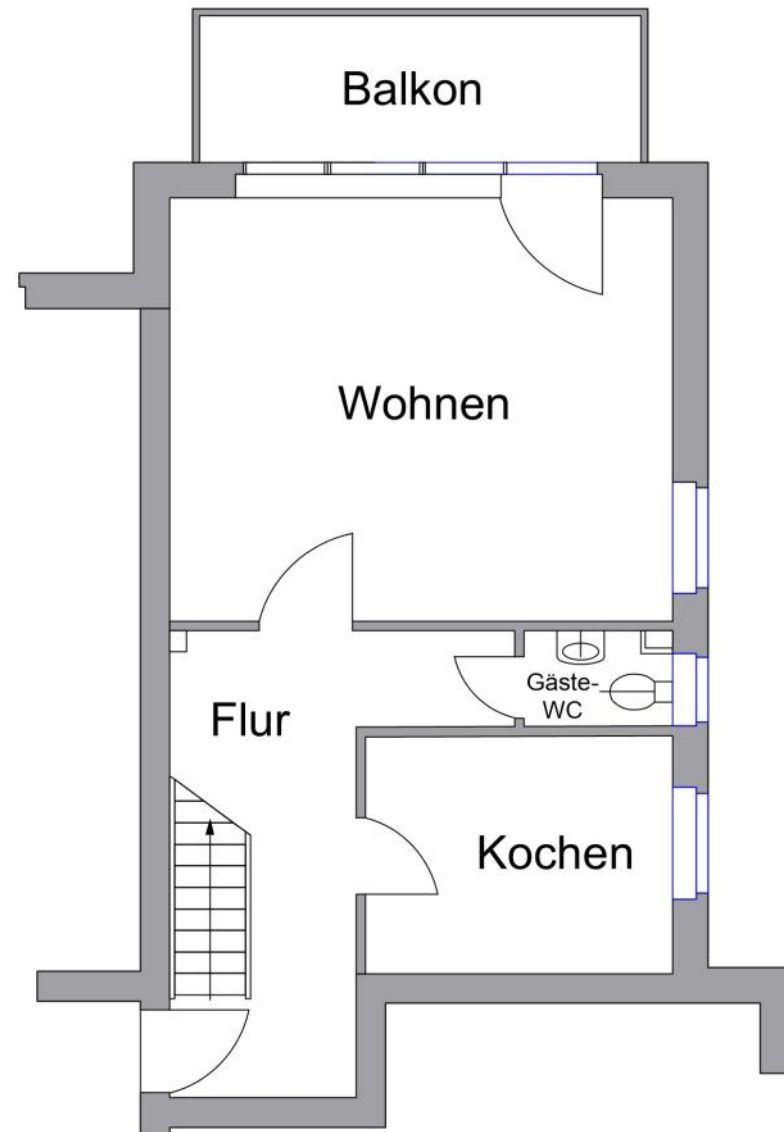
KFZ-Stellplatz: 60,00 €

Kaution: 2 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 1. Ebene



Lage

Daten
im Überblick

Unser Resumé

Grundriss

Grundriss 2. Ebene

