BARTSCH IMMOBILIEN

# 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon und interessanter Option

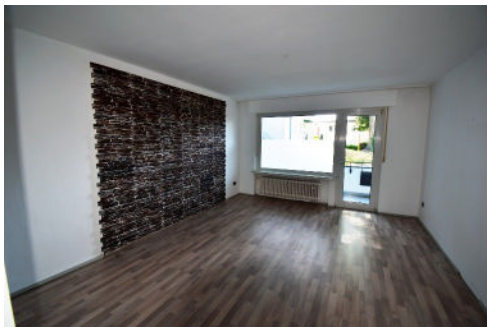
## In begehrter Lage von Dortmund-Asseln

Exposé - 7028 a


Bartsch Immobilien
Sölder Waldstraße 6
44289 Dortmund

Telefon: 0231-999642-43
Telefax: 0231-999642-45

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



# Geschäftsbedingungen

BARTSCH IMMOBILIEN

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.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam.

Haus

# 3-Zimmer-Wohnung

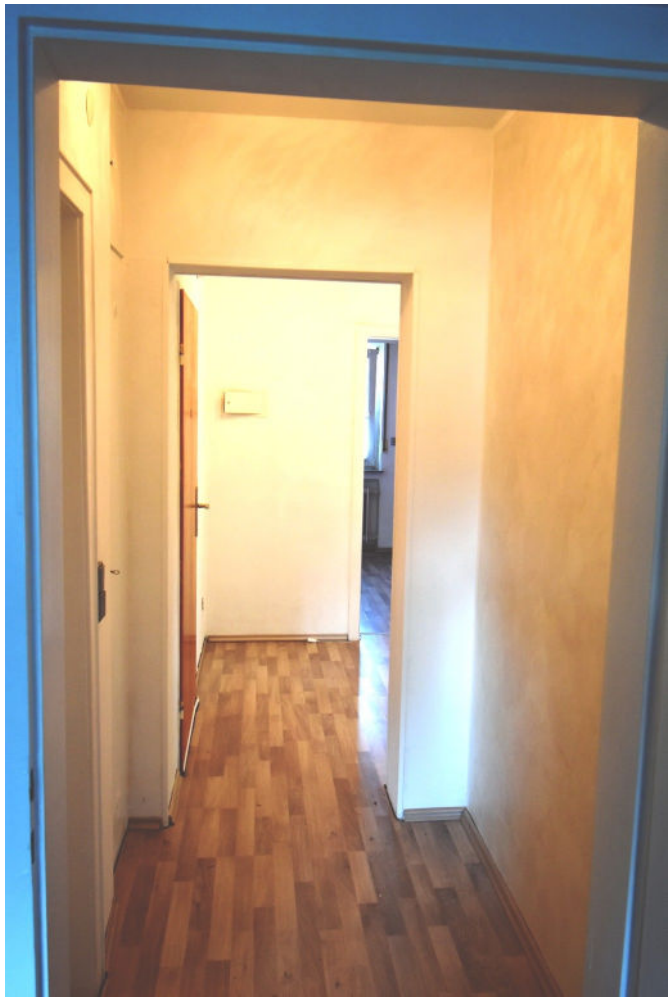
## Das Wohnhaus

Ihre neue Wohnung befindet sich in einem gepflegten 2-Familienhaus, welches 1970 erbaut wurde. Das Haus ist komplett unterkellert. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.
Option: Die Wohnung im Obergeschoss ist ebenfalls zum gleichen Preis zu verkaufen. Im Paket kosten beide Wohnungen 310.000 € und haben gemeinsam quasi den Charakter eines Einfamilienhauses.
Die gesamte Anlage ist weitläufig und mit viel Grün gestaltet. Sie besteht insgesamt aus 86 Wohnungen, die in verschiedenen Hausgrößen realisiert wurden, sowie 42 Garagen.

Flur/ Essen
Kochen
Wohnen
Balkon
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

# Die Wohnbereiche

## Flur



Hell und freundlich präsentiert sich diese Wohnung schon beim Eintritt!
Der Flur und Eingangsbereich ist gut bemessen und bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobenmöblierung.
Alle Räume der Wohnung sind aus dem Flur zu erreichen.
Der Essbereich ist offen zum Flur gestaltet.

Flur/ Essen
Kochen
Wohnen
Balkon
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

# Die Wohnbereiche

## Kochen

Die Küche ist angenehm bemessen und mit einem großen Fenster ausgestattet.

Alle Fenster der Wohnung sind mit Rollladen und – bis auf das Bad – mit Laminatböden ausgestattet.

Flur/ Essen
Kochen
Wohnen
Balkon
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

# Die Wohnbereiche

## Wohnen

Der Wohnbereich ist großzügig bemessen und bietet den Ausgang zum Balkon.

Der Essbereich ist offen zum Flur gestaltet.

Flur/ Essen
Kochen
Wohnen
Balkon
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

# Die Wohnbereiche

## Balkon

Der Balkon ist südlich ausgerichtet und bietet den Blick in die Grünanlagen.

Hier können Sie nach Feierabend entspannt relaxen.

Flur/ Essen
Kochen
Wohnen
Balkon
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

# Die Wohnbereiche

## Schlafen 1

Die beiden Schlafräume haben unterschiedliche Größen.

Im größeren der beiden Schlafräume mit ca. 17 qm finden Sie ausreichend Platz für Ihre Schlafzimmermöblierung - auch mit einem großen Kleiderschrank.

Flur/ Essen
Kochen
Wohnen
Balkon
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

# Die Wohnbereiche

## Schlafen 2

Das zweite Schlafzimmer hat eine Größe von ca. 10 qm und kann hervorragend auch als Gäste- Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Flur/ Essen
Kochen
Wohnen
Balkon
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

# Die Wohnbereiche

## Bad

Das Bad mit Regenwasserdusche wurde 2017 erneuert.

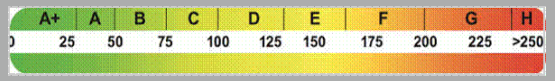
Lage
Daten im Überblick
Unser Resumé
Grundriss

# Die Lage

## Ruhig gelegen in 44319 Dortmund

Der Stadtteil Asseln liegt im östlichen Teil von Dortmund und gehört zu den bevorzugten Wohnlagen für alle die ruhiges, naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an das Stadtzentrum verbinden möchten. Asseln zeichnet sich durch eine gewachsene Struktur mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, gepflegten Grünanlagen und einem angenehmen Wohnumfeld aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Verkehrstechnisch ist der Stadtteil hervorragend angebunden: Die B1 (A40) ist in wenigen Minuten erreichbar. Der nahegelegene S-Bahnhof Dortmund-Asseln Mitte sowie mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zudem lädt die nahegelegene Natur – etwa das Naherholungsgebiet Wickeder Ostholz – zu Spaziergängen und Radtouren ein. Insgesamt bietet Dortmund-Asseln eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung – ideal für alle, die stadtnah, aber dennoch im Grünen leben möchten.

Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundriss




Energieverbrauchsausweis

Gültig bis: 28.03.2031

Verbrauchskennwert: 126 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: D

Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 1970

Wesentlicher Energieträger:
Öl, Fern-/ Nahwärme

**Neue Gasheizung in 2021**

# Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| Objektart: | Eigentumswohnung |
| Objekttyp: | Wohnung im Erdgeschoss |
| Baujahr: | 1970 |
| PLZ: | 44309 |
| Ort: | Dortmund |
| Land: | Deutschland |
| Wohnfläche: | ca. 71,00 m² |
| Nutzfläche: | ca. 15,00 m² (Keller) |
| Anzahl Zimmer: | 3 + offener Essbereich |
| Anzahl Schlafzimmer: | 2 |
| Anzahl Badezimmer: | 1 |
| Kaufpreis: | 159.000,- € |
| Provision: | Je 3,57 % Käufer- und Verkäufercourtage |

| | |
|---|---|
| Hausgeld Wohnung und Garage: | 341,00 € |
| Heizungsart:<br>Energieträger: | Zentralheizung<br>Fern-/Nahwärme, Öl<br>**Neue Gasheizung in 2021** |
| Balkon: | 1 |
| Anzahl Wohnungen und Garagen:: | 86 Wohnungen<br>42 Garagen |
| Zustand: | Gepflegt |
| Dist. Kindergarten (km): | 0,50 |
| Dist. Grundschule (km): | 0,04 |

Das monatliche Hausgeld beinhaltet u.a.: Heizkosten, Versicherungen, Winterdienst, Straßenreinigung, Pflege der Außenanlagen, sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Im Haus wohnen insgesamt 2 Parteien.

2011 wurde das Dach saniert, 2017 das Bad der Wohnung erneuert.

Die Grundsteuer beträgt 171,88 € pro Jahr.

Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundriss

# Unser Resumé

Hier erwerben Sie eine sehr schöne und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines gepflegten 2-Familien-Hauses.
Die Wohnung hat einen attraktiven Grundriss mit 2 Schlafräumen, Küche, Bad, sowie einem offenen Essbereich und einem Wohnbereich mit Durchgang zum Balkon. Das Besondere an diesem Objekt ist die Option auch die Wohnung im Obergeschoss (gleicher Preis, vermietet)) zu erwerben. So hätten Sie innerhalb einer Eigentümergemeinschaft quasi ein eigenes Haus zur Verfügung.
Der Paketpreis für beide Wohnungen beträgt 310.000,- €.

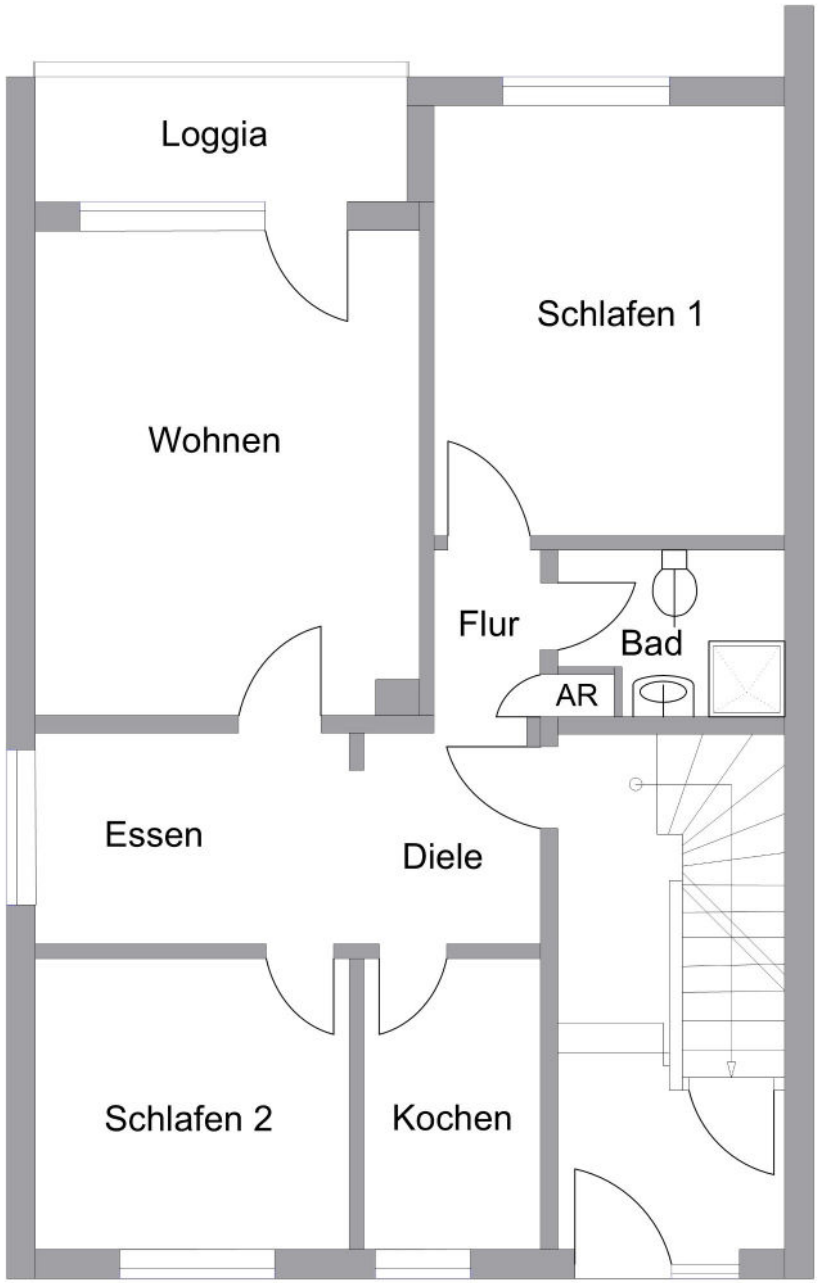
Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Objekt bei einer ausführlichen Besichtigung!

## Der Kaufpreis der Wohnung
## 159.000,- Euro

Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer eine Maklercourtage von 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Unsere Maklercourtage ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Ein Zwischenverkauf 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