



**BARTSCH
IMMOBILIEN**

3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon und Garage

In beehrter Lage von
Dortmund-Aplerbeck

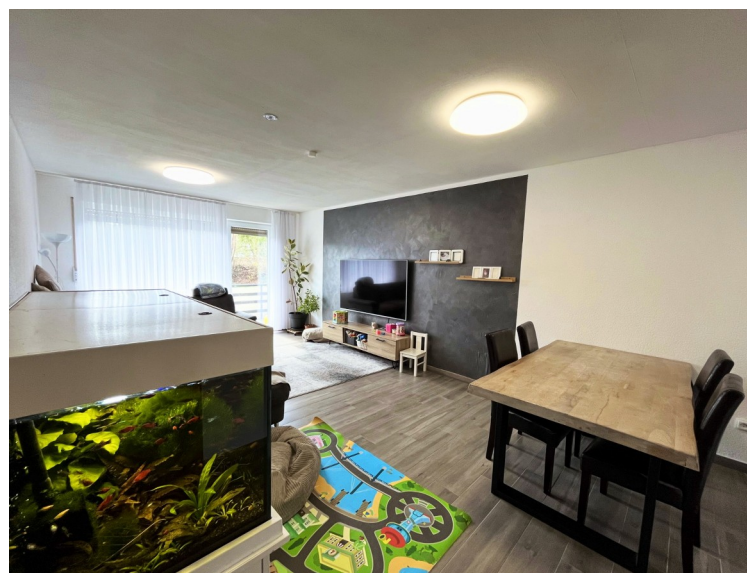


Exposé - 7030

Bartsch Immobilien
Sölder Waldstraße 6
44289 Dortmund

Telefon: 0231-999642-44
Telefax: 0231-999642-45

E-Mail: bartsch@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 Provisionsätze 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 Wohnhaus, welches 1982 erbaut wurde. Das Haus ist komplett unterkellert. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Hinter dem Haus lädt ein Gemeinschaftsgarten zum Verweilen ein. Direkt vor dem Gebäude befinden sich Stellplätze sowie Garagen. Eine dieser Garagen gehört fest zur Wohneinheit.

Flur
Kochen
Wohnen & Essen
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 vom Flur aus zu erreichen.

Flur
Kochen
Wohnen & Essen
Balkon
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

Die Wohnbereiche

Kochen



Die Küche ist angenehm bemessen und erhält durch das große Fenster sowie die hochwertige Glastür viel natürliches Licht.

Der Raum ist praktisch geschnitten, so dass eine funktionale Aufteilung mit ausreichend Arbeitsfläche ermöglicht wird. Die passgenau eingebaute Küche kann auf Wunsch übernommen werden.

Flur
Kochen
Wohnen & Essen
Balkon
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

Die Wohnbereiche Wohnen & Essen

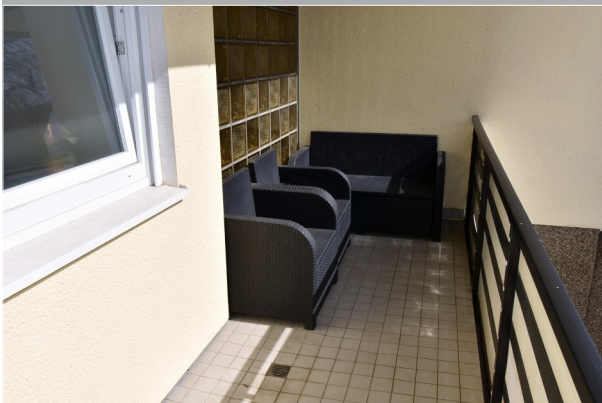


Der ca. 27 m² große Wohn- und Essbereich besticht durch seine offene und lichtdurchflutete Gestaltung. Er bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen großen Esstisch und bildet mit dem direkten Balkonzugang das Zentrum der Wohnung.

Flur
Kochen
Wohnen & Essen
Balkon
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

Die Wohnbereiche

Balkon



Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der den Wohnraum ideal nach außen erweitert.

Er bietet ausreichend Platz für gemütliche Balkonmöbel und lädt dazu ein, sonnige Stunden an der frischen Luft zu verbringen und den Blick schweifen zu lassen.

Flur
Kochen
Wohnen & Essen
Balkon
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

Die Wohnbereiche

Schlafen 1



Das größere der beiden Schlafzimmer bietet auf ca.18 qm ausreichend Platz für Ihre Schlafzimmere Möblierung - auch mit einem großen Kleiderschrank.

Flur
Kochen
Wohnen & Essen
Balkon
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

Die Wohnbereiche Schlafen 2



Das zweite Schlafzimmer hat eine Größe von ca. 11 qm und kann hervorragend auch als Gäste- Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Flur
Kochen
Wohnen & Essen
Balkon
Schlafen 1
Schlafen 2
Bad

Die Wohnbereiche

Bad



Das moderne Tageslichtbad überzeugt durch sein zeitloses Design in einer eleganten Anthrazit-Weiß-Kombination. Es ist mit einer Badewanne ausgestattet, die dank einer hochwertigen Glas-Trennwand auch komfortabel zum Duschen genutzt werden kann. Ein Fenster sorgt für viel natürliches Licht und eine optimale Belüftung.

Besonders praktisch: Da sich im Haus ein gemeinschaftlicher Waschkeller befindet, müssen Waschmaschine und Trockner nicht im Badezimmer untergebracht werden. Dies schafft zusätzlichen Platz für Badmöbel und sorgt für eine noch großzügigere, aufgeräumte Atmosphäre.

Lage

Daten
im Überblick

Unser Resumé

Grundriss

Die Lage

Gut angebunden in 44287 Dortmund

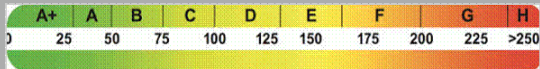
Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage an der Schnittstelle zur beliebten Aplerbecker Mark. Diese Umgebung zeichnet sich durch ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld aus, das besonders bei Familien und Naturfreunden geschätzt wird.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Kindergärten und Schulen aller Bildungszweige befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind sicher erreichbar. Für den täglichen Bedarf bietet der nahegelegene Ortskern von Aplerbeck vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Gastronomie.

Verkehrstechnisch sind Sie bestens angebunden: Die Dortmunder City sowie das Umland sind über die B1/B236 und den ÖPNV schnell erreicht. Ein besonderer Pluspunkt ist der hohe Freizeitwert - der Aplerbecker Wald liegt fast vor der Haustür und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen im Grünen ein. Eine perfekte Kombination aus naturnaher Ruhe und urbaner Anbindung.



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundriss



Energieverbrauchsausweis

Gültig bis 02.12.2031

Verbrauchskennwert: 105 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: D

Energieverbrauch für Warmwasser ist
enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 1982

Wesentlicher Energieträger:
Strom

Daten im Überblick

Objektart:	Eigentumswohnung	Hausgeld:	208,22 €
Objekttyp:	Wohnung im Hochparterre	Heizungsart:	Fußbodenheizung
Baujahr:	1982	Energieträger:	Strom
PLZ:	44287	Balkon:	1
Ort:	Dortmund	Anzahl Wohnungen und Garagen:	12 Wohnungen 9 Garagen
Land:	Deutschland	Stellplätze:	3 Stellplätze
Wohnfläche:	ca. 90,00 m ²	Keller:	ja
Nutzfläche:	ca. 10,00 m ² (Keller)	Verfügbar ab:	Nach Absprache
Anzahl Zimmer:	3	Dist. Kindergarten (km):	0,40
Anzahl Schlafzimmer:	2	Dist. Grundschule (km):	0,50
Anzahl Badezimmer:	1		
Kaufpreis:	249.000,- €		
Provision:	Je 2,38 % Käufer- und Verkäufercourtage		

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

Im Haus wohnen insgesamt 9 Parteien. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 12 Parteien.

Die Grundsteuer beträgt 380,72 € pro Jahr.

Unser Resumé

Diese 3-Zimmer-Wohnung im Dortmunder Süden vereint eine zentrale, familienfreundliche Lage mit hohem Wohnkomfort. Der große Balkon, die Garage sowie die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Natur machen sie zu einer idealen Wahl für Paare, Familien oder Berufstätige. Eine Immobilie, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre Ausstattung überzeugt.

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

Der Kaufpreis der Wohnung 249.000,- 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 Exposé an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundriss

Grundriss

