

Traumhaftes Appartement in offener Architektur

Mit Hofcharakter
in ruhiger Lage des Kreuzviertels



Exposé - 9032

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



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

Offene Architektur Das Wohnhaus



Das Appartement befindet sich im Hinterhofhaus eines der schönsten Altbauten im Dortmunder Kreuzviertel. Die ruhige Innenhoflage bietet ein angenehmes Wohnambiente abseits des Straßenverkehrs und verbindet Erholung mit den Vorzügen einer zentralen, urbanen Lage.

Eingangsbereich

Wohnen

Kochen

Arbeiten

Bad

Die Wohnbereiche

Eingangsbereich



Ein kleiner, funktionaler Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und schafft einen angenehmen Empfang beim Betreten der Wohnung. Von hier aus sind alle Bereiche der Wohnung bequem erreichbar.

Eingangsbereich

Wohnen

Kochen

Arbeiten

Bad

Die Wohnbereiche

Wohnen



Der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung.

Dank des durchdachten Grundrisses und der großen Fenster wirkt der Raum hell und einladend.

Eingangsbereich

Wohnen

Kochen

Arbeiten

Bad

Die Wohnbereiche

Wohnen



Die offene Architektur ermöglicht eine individuelle Gestaltung und eine optimale Nutzung der Wohnfläche.

Eingangsbereich
Wohnen
Kochen
Arbeiten
Bad

Die Wohnbereiche Kochen



Die offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft eine moderne, kommunikative Wohnatmosphäre. Sie bietet kurze Wege und ausreichend Platz für den Koch- und Essbereich - ideal für den Alltag und gesellige Abende. Die Einbauküche ist u.a. mit Herd, Backofen und einer kleinen Spülmaschine ausgestattet.



Eingangsbereich

Wohnen

Kochen

Arbeiten

Bad

Die Wohnbereiche Arbeiten



Ein kleiner, geschickt integrierter Arbeitsbereich bietet Platz für einen Schreibtisch und eignet sich ideal für Homeoffice, Studium oder kreative Tätigkeiten. Die clevere Raumaufteilung ermöglicht konzentriertes Arbeiten, ohne den offenen Wohncharakter zu beeinträchtigen.

Eingangsbereich
Wohnen
Kochen
Arbeiten
Bad

Die Wohnbereiche

Bad



Das gepflegte Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet zudem einen Anschluss für eine Waschmaschine. Die funktionale Gestaltung verbindet Komfort mit praktischer Alltagstauglichkeit.

Lage

Daten
im Überblick

Unser Resumé

Die Lage

Gut angebunden in 44139 Dortmund

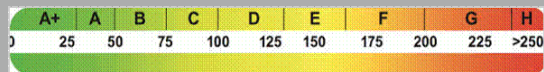
Das Kreuzviertel zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Dortmunds. Das Viertel überzeugt durch seinen historischen Altbaubestand, zahlreiche Cafés, Restaurants und individuelle Geschäfte sowie eine lebendige, urbane Atmosphäre. Die Dortmunder Innenstadt, der Westpark und der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Dank einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu Universitäten sowie wichtigen Arbeitgebern eignet sich die Lage ideal für jeden der gern gut angebunden und gleichzeitig ruhig wohnen möchte.



Lage

Daten im Überblick

Unser Resumé



Energiebedarfsausweis

Gültig bis:29.07.2036

Endenergiebedarf: 266,3 kWh(qm a)

Energieeffizienzklasse: H

Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 1909 / 1950

Wesentlicher Energieträger:
Gas

Daten im Überblick

Objektart:	Mietwohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung im Hofhaus, 1.OG
PLZ:	44139
Ort:	Dortmund
Land:	Deutschland
Wohnfläche:	ca. 55,00 qm
Nutzfläche:	ca.8,00 qm Kellerraum

Kaltmiete:	570,00 €
Mietkaution:	2 Nettokaltmieten
Nebenkosten:	130,- €
Heizkosten	Gas Etagenheizung in Eigenregie
Baujahr:	1909 / 1950
Außenwanddämmung:	2008
Anzahl Zimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1
Küche:	Offene Küche / Einbauküche
Verfügbar:	Ab sofort

Die Nebenkosten beinhalten alle objektrelevanten Kosten, wie u.a. Grundsteuer, Abfall, Wasser und Abwasser, Straßenreinigung und Abfallentsorgung.

Die Heizkosten sind in Eigenregie zu managen, da es sich um eine Gas-Etagenheizung handelt.

Im Hinterhaus gibt es insgesamt 3 Parteien.

Unser Resumé

Dieses charmante 1-Zimmer-Appartement überzeugt mit einer modernen, offenen Architektur und einem durchdachten Grundriss. Der großzügige Wohn-, Ess- und Schlafbereich schafft ein helles, luftiges Wohngefühl und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den zeitgemäßen Charakter der Wohnung. Ideal geeignet für Singles, Studierende, oder auch Berufspendler.

Kaltmiete: 570,- €

Nebenkosten: 130,- €

Mietkaution: 2 Nettokaltmieten

Heizkosten: In Eigenregie

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.