



**BARTSCH
IMMOBILIEN**

Top modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon und Garagenoption

In ruhiger und gut angebundener Lage
von
Dortmund-Brackel

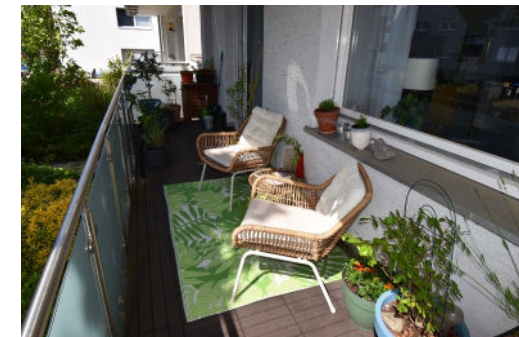
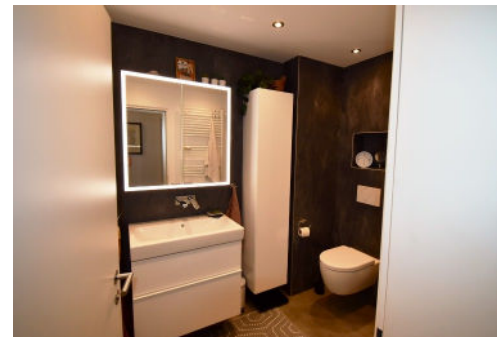


Exposé - 7031

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



Topmodernisierte 4-Zimmer-Wohnung Das Wohnhaus



Ihre neue Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus, welches 1973 erbaut wurde. Das Haus ist komplett unterkellert. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, sowie ein zusätzlicher Raum auf dem Dachboden.

Hinter dem Haus gibt es einen Garagenhof mit Gemeinschaftsgarten. Eine Garage dort kann zusätzlich erworben werden.

Eingangsbereich

Gäste-WC

Kochen

Essen

Wohnen

Balkon

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.
Vom Eingangsflur aus erreichen Sie den Wohnbereich und das Gäste-WC.

Eingangsbereich

Gäste-WC

Kochen

Essen

Wohnen

Balkon

Die Wohnbereiche

Gäste-WC



Gleich im Eingangsbereich befindet sich das Gäste-WC in stilvoller heller Optik mit freundlicher Ausstrahlung.

Eingangsbereich

Gäste-WC

Kochen

Essen

Wohnen

Balkon

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 hochwertige passgenau eingebaute Küche ist im Kaufpreis enthalten.



Eingangsbereich
Gäste-WC
Kochen
Essen
Wohnen
Balkon

Die Wohnbereiche

Essen



Der ursprünglich als Essbereich vorgesehene Bereich wird derzeit als gemütlicher Lesebereich genutzt. Esstisch und Stühle wurden harmonisch in den angrenzenden Wohnbereich integriert.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Kochen
Essen
Wohnen
Balkon

Die Wohnbereiche

Wohnen



Der großzügige Wohnbereich überzeugt mit viel Platz, einer beeindruckenden Fensterfront und einem direkten Ausgang zum Balkon. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und bieten zugleich einen schönen Blick ins Freie.

Das Wohnzimmerfenster wird in Kürze ebenfalls erneuert.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Kochen
Essen
Wohnen
Balkon



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.

Die Balkone des gesamten Hauses wurden 2019 saniert und mit einer Edelstahl-Glasverkleidung versehen.

Schlafen 1

Schlafen 2

Schlafen 3

Bad



Die Wohnbereiche

Schlafen 1



Das größte der drei Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ihre Schlafzimmermöbelung - auch mit einem großen Kleiderschrank. Die drei Schlafräume sind mit einem eigenen Flurtrakt vom Wohnbereich separiert.

Schlafen 1

Schlafen 2

Schlafen 3

Bad

Die Wohnbereiche

Schlafen 2



Das zweite Schlafzimmer wird derzeit als kompaktes und funktionales Arbeitszimmer genutzt und eignet sich ideal als Homeoffice oder flexibel nutzbarer Raum.

Schlafen 1

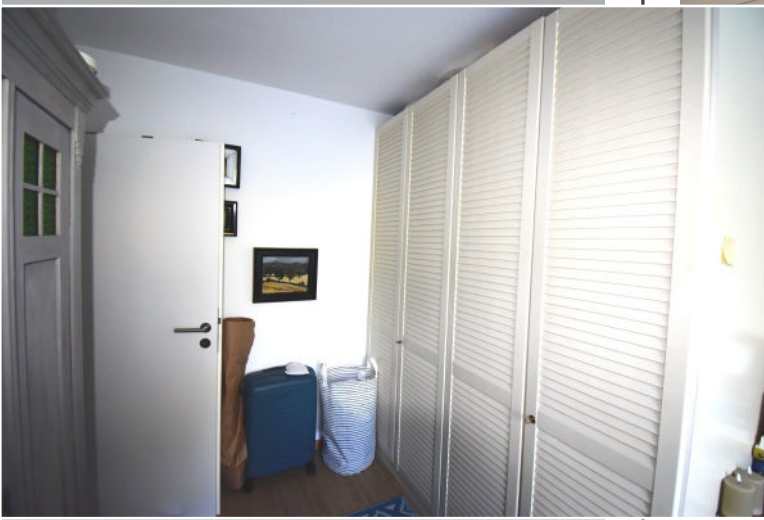
Schlafen 2

Schlafen 3

Bad

Die Wohnbereiche

Schlafen 3



Das dritte Schlafzimmer ist kompakt geschnitten, bietet jedoch eine funktionale Raumaufteilung und lässt sich ebenfalls vielseitig nutzen.

Schlafen 1
Schlafen 2
Schlafen 3
Bad

Die Wohnbereiche

Bad



Das neu gestaltete Designbadezimmer überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, stilvollen Materialien - wie z.B. groß dimensionierten Fliesen oder einer Lackspanndecke - und einem zeitgemäßen, eleganten Ambiente.



Lage

Daten
im Überblick

Unser Resumé

Grundriss

Die Lage

Ruhig gelegen in 44309 Dortmund-Brackel

Die Wohnung befindet sich im beliebten Dortmunder Stadtteil Brackel, östlich der Dortmunder Innenstadt. Brackel zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Die Innenstadt ist bequem mit Stadtbahn und S-Bahn erreichbar. Gleichzeitig bieten Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten ein angenehmes Wohnumfeld.

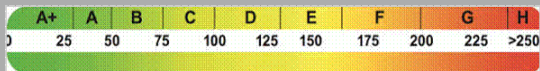


Lage

Daten im Überblick

Unser Resumé

Grundriss



Energieverbrauchsausweis

Gültig bis 26.08.2036

Verbrauchskennwert: 121,2 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: D

Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 1973

Wesentlicher Energieträger:
Gas

Daten im Überblick

Objektart:	Eigentumswohnung	Hausgeld:	500,54 €
Objekttyp:	Wohnung im Hochparterre	Heizungsart:	Zentralheizung aus 2019 (Gasbrennwerttechnik)
Baujahr:	1973	Energieträger:	Gas
PLZ:	44309	Balkon:	1
Ort:	Dortmund	Kellerraum:	1
Wohnfläche:	ca. 109,00 m²	Dachbodenraum:	1
Anzahl Zimmer:	4	Verfügbar ab:	Nach Absprache
Anzahl Schlafzimmer:	3	Dist. Kindergarten (km):	0,65
Anzahl Badezimmer:	1 + Gäste-WC	Dist. Grundschule (km):	0,55
Kaufpreis Wohnung:	275.000,- €		
Garage:	1		
Kaufpreis Garage:	10.000,-€		
Provision:	Je 2,98 % Käufer- und Verkäufercourtage		

Das monatliche Hausgeld beinhaltet u.a.: Versicherungen, Straßenreinigung, Pflege der Außenanlagen, die Heizkosten, Hausreinigung, sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Die ersten Fenster der Wohnung wurden 2010 erneuert, in diesem Jahr die restlichen. Die Böden in Wohnbereich und Küche sind ebenfalls 2010 erneuert worden, im Schlaftrakt 2019. 2021 wurde die Wohnung komplett mit weißen Türen ausgestattet, teils mit Glastüren. Das Bad ist 2022 saniert worden. Die Elektrik der Wohnung ist baujahrestypisch. Im Haus wohnen insgesamt 7 Parteien. Die Grundsteuer beträgt 361,36 € pro Jahr.

Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundriss

Unser Resumé

Diese 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre im beliebten Dortmunder Ortsteil Brackel vereint eine zentrale, familienfreundliche Lage mit hohem Wohnkomfort. Der große Balkon, die zusätzlich zu erwerbende Garage sowie die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Natur machen sie zu einer idealen Wahl für Paare, Familien oder Berufstätige. Die Anbindung an den ÖPNV, sowie an die einschlägigen Autobahnen ist ebenfalls hervorragend.

Die Wohnung wurde bereits in vielen Bereichen umfassend modernisiert. Von den Böden und Türen über die Fenster bis hin zum kompletten Badezimmer wurden zahlreiche Elemente erneuert und auf einen modernen, zeitgemäßen Standard gebracht.

Eine Immobilie, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre Ausstattung überzeugt!

Überzeugen Sie sich selbst bei einer ausführlichen Besichtigung!

Der Kaufpreis der Wohnung:

275.000,- €

Garage: 10.000,- €

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 2,38 % 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

