BARTSCH IMMOBILIEN

Traumwohnung mit phantastischem Weitblick

In begehrter Lage des Dortmunder Südens



Exposé - 7013

Bartsch Immobilien
Sölder Waldstraße 6
44289 Dortmund

Telefon: 0231-999642-40
Telefax: 0231-999642-45

E-Mail: info@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.

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

Haus
Garage
Treppenhaus

Traumwohnung mit phantastischem Weitblick

Haus





Diese traumhafte sonnendurchflutete Wohnung befindet sich in einem 1973 in architektonisch anspruchsvoller Massivbauweise erbauten 3-Parteienhaus. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen im Dachgeschoss bzw.1.Obergeschoss.
Diese Wohnung und eine weitere Wohnung sind über einen separaten Seiteneingang zu erreichen.

Gauben und eine traumhafte Loggia geben der Wohnung ihren sonnendurchfluteten Charakter.

Haus
Garage
Treppenhaus



Traumwohnung mit phantastischem Weitblick

Garage



Zur Wohnung gehört eine übergroße Garage, die mit einem Sektionaltor ausgestattet ist.
In der Garage befindet sich sowohl ein Strom- als auch ein Wasseranschluss und eine Heizung.
Die Garage ist zusätzlich durch eine Seitentür zum Hauseingang begehbar, so dass Sie „trockenen Fusses“ aus der Garage die Eingangstür erreichen können.

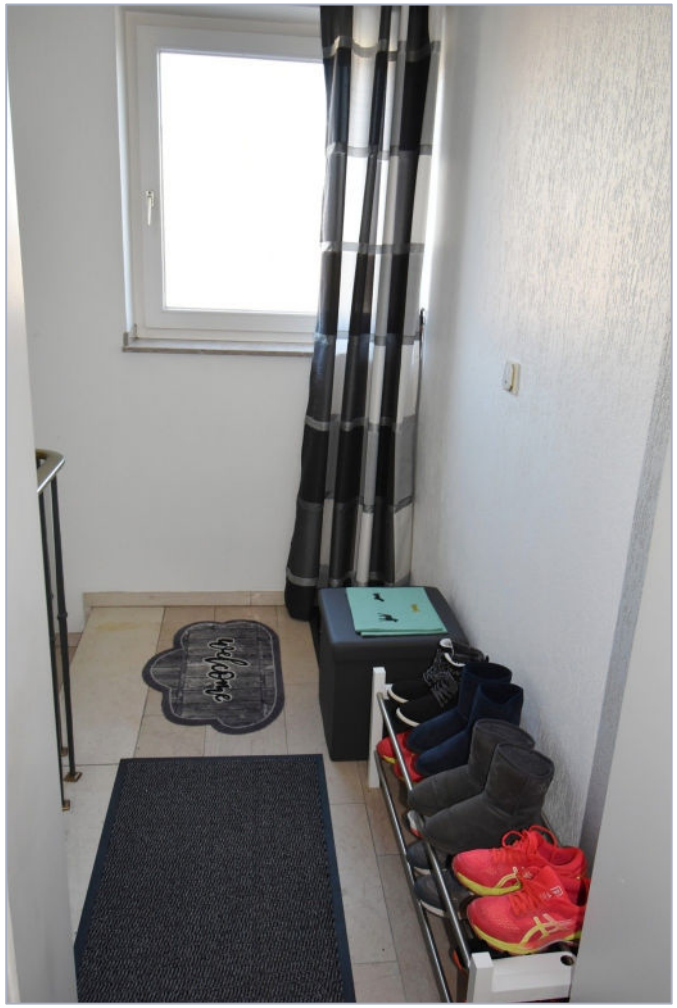
Vor der Garage befindet sich ein weiterer Stellplatz.

Haus
Garage
Treppenhaus

Traumwohnung mit phantastischem Weitblick

Treppenhaus





Das Treppenhaus ist hochwertig und für lange Haltbarkeit mit Marmortreppen ausgestattet.

Vor der Wohnungstür gibt es ausreichend Platz zur Ablage der Schuhe und weiterer Utensilien.
Dieser Podest des Treppenhauses steht alleinig dieser Wohnung zur Verfügung.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Wohnen
Loggia
Kochen & Essen

Die Wohnbereiche der ersten Ebene

Eingangsbereich





Hell und freundlich empfängt Sie die Wohnung im Eingangsbereich.
Die Diele bietet ausreichend Raum für Ihre Garderobenmöblierung.
Von hier aus erreichen Sie durch eine hochwertige Glastür den Wohnbereich, außerdem den Schlaftrakt, sowie das Gäste WC.

Ein kleiner Abstellraum hinter der Garderobe sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Wohnen
Loggia
Kochen & Essen

Die Wohnbereiche der ersten Ebene

Gäste-WC



Das Gäste-WC ist mit hellen Bodenfliesen und marmorierten Wandfliesen ausgestattet.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Wohnen
Loggia
Kochen & Essen

Die Wohnbereiche der ersten Ebene

Wohnen



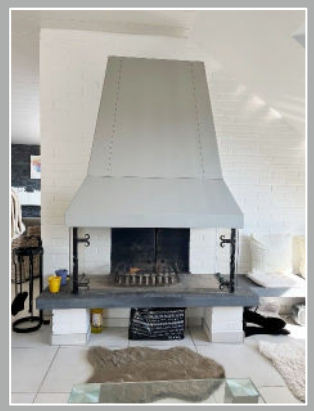


Ein Traum von einem Raum!
Der Wohnraum mit seinen verschiedenen Bereichen ist mit ca.55 m² sehr großzügig bemessen. Mehrere Fenster sorgen für eine ganz besondere Belichtung des Raumes. Ein weiterer Essbereich wäre hier auch noch zu realisieren.

Von hier aus erreichen Sie die sonnige Cabrio-Loggia.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Wohnen
Loggia
Kochen & Essen





Die Wohnbereiche der ersten Ebene

Wohnen



Die mit einer großen Gaube versehene Kaminecke bietet viel Licht und eine ganz besondere Gemütlichkeit.
Ein moderner Kamin sorgt für wohlige Wärme an kalten Winterabenden.

Über eine Wendeltreppe erreichen Sie von hier aus die zweite Ebene der Wohnung.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Wohnen
Loggia
Kochen & Essen

Traumwohnung mit phantastischem Weitblick

Loggia





Loggia und Wintergarten in einem!

Diese attraktive Loggia bietet ein besonderes Wohngefühl und verbindet geschützten Außenbereich mit offenem Himmel. Das innovative Cabriodach lässt sich je nach Wetterlage flexibel öffnen und schließen. So genießen Sie sonnige Tage unter freiem Himmel ebenso wie gemütliche Stunden bei sonnigem Winterwetter.

Eingangsbereich
Gäste-WC
Wohnen
Loggia
Kochen & Essen

Die Wohnbereiche der ersten Ebene

Kochen & Essen







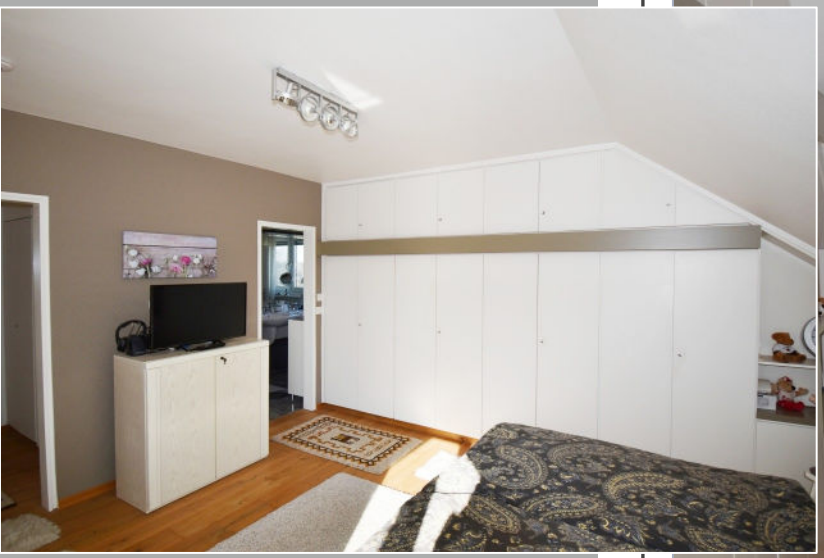
Die offene Architektur dieser Wohnung bietet eine große Wohnküche mit integriertem Essbereich.
Die sehr hochwertige Einbauküche ist selbstverständlich im Kaufpreis enthalten und u.a. mit einem Induktionsherd, Granitarbeitsplatten und einem Kühlschrank mit drei 0 Grad Zonen, sowie einem separaten Gefrierschrank ausgestattet.

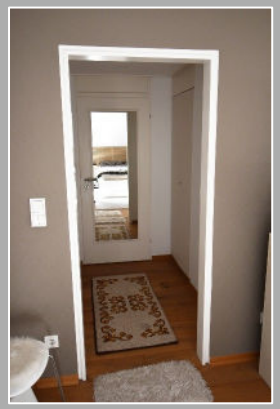
Hier können Sie an einer langen Tafel perfekt Ihre Gäste bewirten.

Schlafen 1
Bad
Schlafen 2
Duschbad

Die Wohnbereiche der ersten Ebene

Schlafen 1







Das Hauptschlafzimmer der Wohnung erreichen Sie über einen separaten Flur mit Einbauschränken.
Auch im Schlafzimmer ist ein großer Einbauschrank über die gesamte Wandbreite eingebaut, ein zusätzlicher Telefonanschluss ist hier ebenfalls vorhanden.
Die sonnige Loggia erreichen Sie ebenfalls von hier aus.
Das direkt begehbare Bad en suite bietet zusätzlichen Komfort.

Schlafen 1
Bad
Schlafen 2
Duschbad



Die Wohnbereiche der ersten Ebene

Bad



Das Bad ist großzügig bemessen mit zwei Waschbecken und einer separaten Toilette, sowie……..

Schlafen 1
Bad
Schlafen 2
Duschbad /



Die Wohnbereiche der ersten Ebene

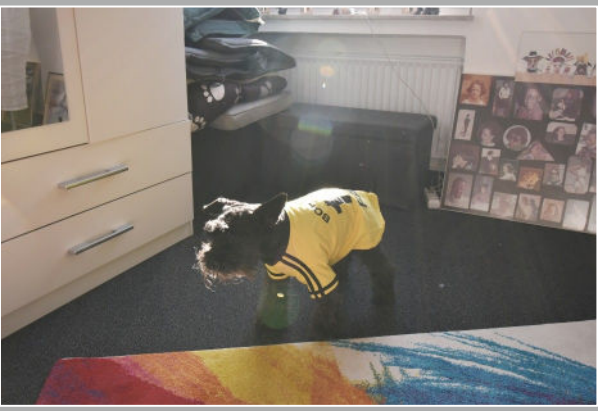
Bad



..... einer Badewanne und separater Dusche.

Hier wird WELLNESS groß geschrieben!

Schlafen 1
Bad
Schlafen 2
Duschbad / HWR





Die Wohnbereiche der ersten Ebene

Schlafen 2



Über einen weiteren kleinen Flur- aus der Küche begehbar- erreichen Sie das zweite Schlafzimmer. Es kann auch
hervorragend als Arbeits- Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden.

Direkt nebenan…….

Schlafen 1
Bad
Schlafen 2
Duschbad / HWR



Die Wohnbereiche der ersten Ebene

Duschbad / Hauswirtschaftsraum



...befindet sich ein weiteres Duschbad, welches in den Hauswirtschaftsraum der Wohnung integriert ist.

Die Wohnbereiche

Wendeltreppe





Eine raumsparende Wendeltreppe verbindet die beiden Ebenen miteinander.

Mit Ihrem geschmackvollen Design wird sie selbst zu einem integrativen wohnlichen Element.

Raum 1
Raum 2



Die Bereiche der zweiten Ebene

Abstellraum 1



Auf der zweiten Ebene befinden sich zwei Räume.
In diesem Raum befindet sich ein Telefonanschluss.

Raum 1
Raum 2



Die Bereiche der zweiten Ebene

Abstellraum 2



Der zweite Raum ist ebenfalls mit zwei großen Dachflächenfenstern mit Außenrollos ausgestattet.

Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse



Die Lage

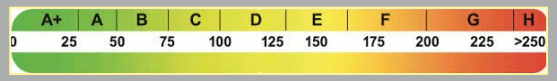
Mit Fernblick in 44265 Dortmund-Buchholz

In phantastischer Lage des Dortmunder Südens wohnen Sie hier im begehrten Ortsteil Buchholz in einer ruhigen Wohnstraße. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr bringt Sie bis in die Dortmunder Innenstadt, die auch mit dem Auto in 15 Minuten zu erreichen ist. Auf die einschlägigen Autobahnen fahren Sie in 10 Minuten.
Die herrlich grüne Umgebung lädt zum Spazierengehen und Joggen ein.

Hier werden Sie sich wohlfühlen!



Lage
Daten im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse



Energiebedarfsausweis

gültig bis : 07.03.2032

Endenergieverbrauch: 147,88 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: E

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten.

Baujahr im Energieausweis: 1973

Wesentlicher Energieträger: Öl

Daten im Überblick

Objektart:	Eigentumswohnung
Objekttyp:	Dachgeschosswohnung
PLZ:	44265
Ort:	Dortmund-Buchholz
Wohnfläche:	ca. 168 m²
Nutzfläche:	ca. 27 m² (Garage)
Anzahl Zimmer:	4,00
Anzahl Badezimmer:	2,00 + Gäste - WC
Kaufpreis:	349.000,00 EUR
Provision:	3,57% Käufercourtage

Hausgeld:	585,55 € / Monat
Stellplatzart:	Garage Stellplatz im Freien
Stellplatzanzahl:	2
Loggia:	1
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt und sehr gehoben
Befeuerung:	Öl
Heizungsart:	Zentralheizung (Fußbodenheizung und Konvektoren)
Verfügbar ab :	Nach Absprache

Die Fenster der Wohnung sind überwiegend mit elektrischen Außenrollladen ausgestattet- die Dachflächenfenster der zweiten Ebene mit mechanischen Außenrollladen,
Zusätzlich zur Fußbodenheizung befinden sich Heizkörper in Wohnzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und Duschbad.
Die zweite Ebene der Wohnung wird ausschließlich über Heizkörper beheizt.
Die Wohnung bietet zahlreiche hochwertige Einbaumöbel und integrierte Deckenleuchten.

Die Grundsteuer beträgt 631,20 € im Jahr.

Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Unser Resumé

Eine Traumwohnung mit herrlichem Fernblick !
Luxuriös und außergewöhnlich trifft die Beschreibung dieses besonderen Objektes am besten. Hier können Sie Ihre ganz individuellen Wohnträume realisieren. Der ca. 55 m² große Wohnbereich schafft viele Möglichkeiten für eine ganz individuelle Möblierung. Auch die großzügig bemessene offene Wohnküche ist ein echtes Highlight. Mehrere Schlafräume, sowie zwei Bäder und ein Gäste- WC stehen Ihnen hier ebenfalls zur Verfügung.
Der Panoramablick von der Loggia – offen oder als Wintergarten - bis in das Sauerland und das Bergische Land ist atemberaubend.
Eine übergroße Garage mit einem davor befindlichen Stellplatz rundet das Bild ab.
Überzeugen Sie sich selbst von diesem vielseitigen Objekt bei einer ausführlichen Besichtigung!

Der Kaufpreis: 349.000,-- €
inklusive Garage und Stellplatz

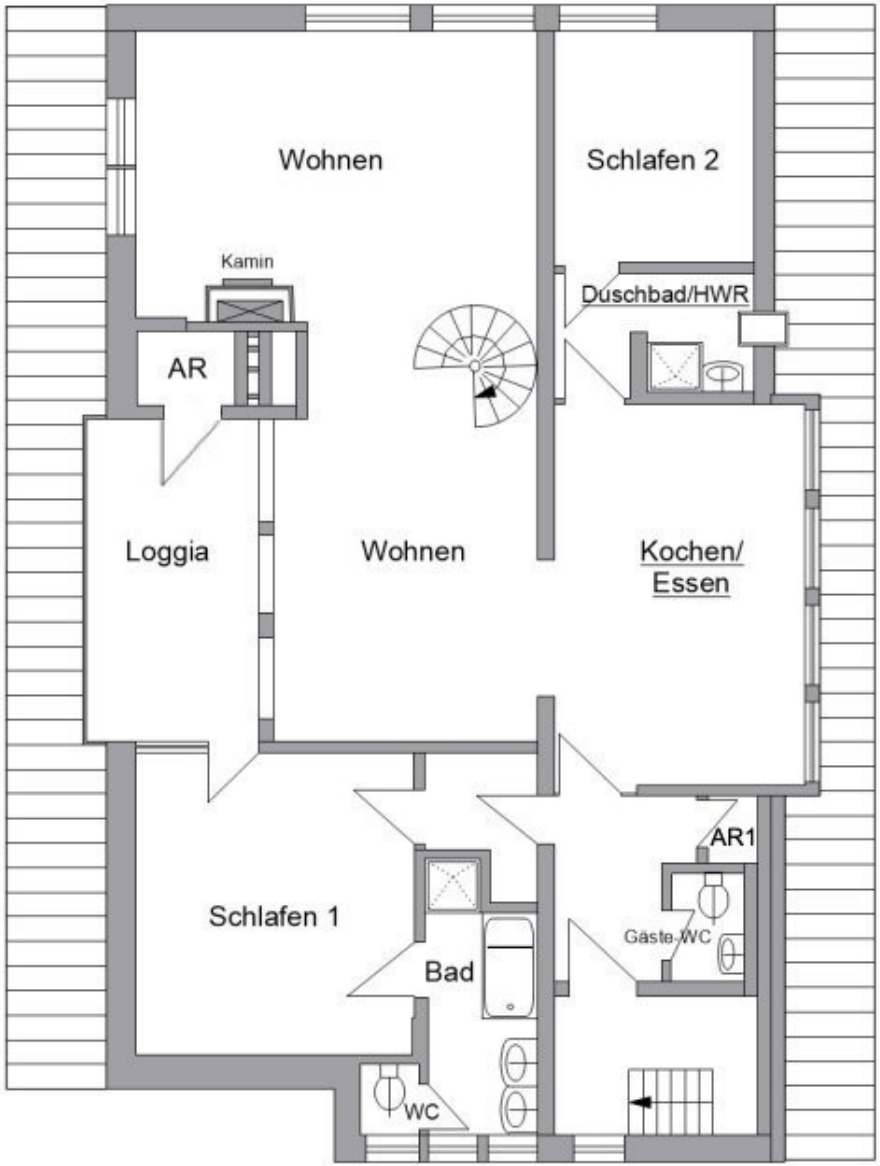
Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

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
Grundrisse

Grundriss 1. Ebene



Lage
Daten
im Überblick
Unser Resumé
Grundrisse

Grundriss 2.Ebene

