

## Exposé

Dortmund Alt-Scharnhorst: Zentral  
gelegene, hochwertig ausgestattete, zwei  
Zimmer Eigentumswohnung



## Hausansicht Front komplett



## Eckdaten

Baujahr:	ca. 1960
Bauart:	Massivbau
Marktsegment:	Bestandsimmobilie
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	gepflegt
Derzeitige Nutzung:	eigengenutzt
Verfügbar ab:	01.06.2022
letzte Modernisierung:	2018
Wohnfläche:	ca. 57 m <sup>2</sup>
Geschosse:	2
Zimmer:	2
Garten:	Objekt ohne Garten
Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Energieausweis:	verbrauchsorientiert

## Eckdaten

Ausstellungsdatum:	08.04.2019
Baujahr lt. Energieausweis:	1960
Endenergieverbrauch:	55 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse:	B
Heizung:	Zentralheizung
Hauptenergieträger:	Gas
Fußbodenbelag:	Fliesen
<b>Kaufpreis:</b>	<b>130.000,00 EUR</b>
<b>Hausgeld:</b>	<b>216,00 EUR/Monat</b>
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.

Diele



# Ausstattung

- beliebte Lage in Dortmund Alt-Scharnhorst
- Gesamtwohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup>
- erstes Obergeschoss
- zwei Zimmer
- Loggia
- hochwertig gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne
- eigener Kellerraum
- Waschküche und Trockenboden
- zusätzlicher, abschließbarer Stauraum auf dem Dachboden
- großes, modern gefliestes Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- moderne, hochwertige Einbauküche im Preis enthalten
- Hausgeld: 216,00 Euro mtl. inkl. Heizkosten: 33,00 Euro, Rücklage: 47,00 Euro
- frei ab 01.06.2022

## Wohnzimmer



# Objektbeschreibung

Diese helle und hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup>, liegt sehr zentral in einem beliebten Wohngebiet in Alt-Scharnhorst.

Die Wohnung liegt im 1. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten, welches in 1960 in Massivbauweise erbaut wurde. Die Wohnung ist besonders geeignet für Ehepaare ohne Kinder oder als Single-Wohnung. Das Gebäude gehört zu einem Komplex aus 12 Wohnhäusern mit insgesamt 72 Wohneinheiten. Die Gebäude wurden in den vergangenen Jahren ständig renoviert und haben keinen Instandhaltungsrückstand.

Sie betreten unser neues, sehr schönes Objekt über eine modern geflieste Diele mit einem kleinen, hinter einem Spiegel versteckten, Abstellraum. Der Diele schließen sich ein großes helles Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie die Küche und das Bad an. Die hochwertigen Bodenbeläge wurden liebevoll und nachhaltig ausgewählt. Alles passt zueinander und zeugt von einem guten Einrichtungsstil.

Das Badezimmer mit Badewanne wurde von der Eigentümerin ebenfalls komplett neu renoviert und eingerichtet. Die moderne Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Das Wohnzimmer ist hell und freundlich und hat Zugang zu einer kleinen Loggia als zusätzlichem Highlight dieser Wohnung.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Schon beim Betreten des Treppenhauses werden Sie bemerken, dass es sich hier um eine sehr ordentliche Hausgemeinschaft handelt. Die Nachbarschaft in diesem Objekt ist unkompliziert und freundlich.

Die zentrale Lage des Gebäudes lässt Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen fußläufig erreichen. Eine gute Anbindung an die S-Bahn macht Sie unabhängig. Schnell ist man im Zentrum von Dortmund.

Zu Ihrer Wohnung gehört ein Gemeinschaftswaschkeller und ein eigener, separat abschließbarer Kellerraum. Der große Dachboden bietet Ihnen die Möglichkeit Ihre Wäsche zu trocknen. Es befindet sich dort für jeden Mieter eine zusätzliche, abschließbare Staufläche! Der Dachboden gehört zum Gemeinschaftseigentum!

Die Wohnung wird frei zum 01.06.2022

Gerne überzeugen wir Sie von Ihrem neuen zu Hause bei einer Besichtigung. Bitte vereinbaren Sie dazu einfach einen Termin mit uns, wir freuen uns auf Sie!

## Wohnzimmer



## Lage

Der Geschichte des heutigen Dortmunder Stadtteils Alt-Scharnhorst ist eng mit dem Bergbau verknüpft. Nachdem ab 1871 die nach General Scharnhorst benannte Zeche Scharnhorst im damals ländlichen Raum errichtet wurde, entstanden zur Unterbringung der Bergleute ab 1889 im Umfeld mehrere Zechensiedlungen. Die Bevölkerung wuchs von etwa 100 Personen im Jahr 1890 auf 5678 Personen im Jahr 1939. Ein eigener Stadtteil namens Scharnhorst entstand im Jahr 1918 bei der Eingemeindung von Brackel und Wambel nach Dortmund und umfasste die nördlich der Bahnlinie Dortmund–Hamm liegenden Gebietsteile dieser Gemeinden.

In den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg wurde mit Mitteln des Marshallplans die MSA-Siedlung errichtet. Ab 1954 wurden die ersten von insgesamt 800 Eigenheimen und 521 Mietwohnungen bezogen; letztendlich stieg die Einwohnerzahl auf über 11.000 Personen.

Aufgrund der großen Wohnungsnot wurde ab 1965 auf dem Gelände östlich der Flughafenstraße eine neue Großsiedlung errichtet, die als Scharnhorst-Ost (Neu-Scharnhorst) bezeichnet wird.

Alt-Scharnhorst wird nach Süden und Westen hin begrenzt durch die Bahnstrecke Dortmund–Enschede (Westmünsterland-Bahn) und die Bahnstrecke Dortmund–Hamm. Mit den Haltepunkten der DB Dortmund-Kirchderne und Dortmund-Scharnhorst sowie der Stadtbahnhaltestelle Gleiwitzstraße ist Alt-Scharnhorst gut an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen. Weiterhin ist mit dem Anschluss Dortmund-Scharnhorst an die Bundesstraße 236 sowie an die Brackeler Straße eine hervorragende Verbindung in die Innenstadt, zur Bundesautobahn 1, zur Bundesautobahn 2 und zur nahe gelegenen Bundesstraße 1 gegeben.





Moderne Einbauküche



Moderne Einbauküche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Tageslichtbad mit Wanne



Tageslichtbad



Loggia



Wäscheboden



Zusätzl. Stauraum Dachboden



Grundriss 1000hands - nicht maßstabsgetreu

## Ihre Ansprechpartnerin:

Petra Günster-Rosenbaum  
Tel.: 02303-672 9580  
Mobil: 0173-845 0745  
E-Mail: [pguenster@guenster-immobilien.info](mailto:pguenster@guenster-immobilien.info)

## Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Hinweis:

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages sind Provisionen zu zahlen. Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der Gebühr. Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten. Es gelten die zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren.

### Allgemeine Geschäftsbedingungen

Alle Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen (schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

#### § 1 Angebot und Angaben:

Das Immobilienangebot der Fa. Günster Immobilien und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch Günster- Immobilien erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden. Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen. Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt. Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

#### § 2 Kontaktaufnahme:

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten. Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

#### § 3 Provisionsanspruch :

Die Tätigkeit der Maklerfirma Günster-Immobilien ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitvermittlung durch Günster Immobilien ist ausreichend. Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften. Der Anspruch auf Provision entsteht,



sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht. Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. (z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..) Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner. Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltsminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt. Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten. Bei Privaten Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Gerichtsstand Unna.