

Exposé

Do.-Wickede: Große 142m²
Eigentumswohnung im Dachgeschoss
mit Loggia und Stellplatz!



Frontansicht



Eckdaten

Baujahr:	1957
Bauart:	Massivbau
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	gepflegt
letzte Modernisierung:	2014
Wohnfläche:	ca. 141,56 m ²
Geschosse:	2
Zimmer:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Möblierung:	Einbauküche
Garten:	Objekt ohne Garten
Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Energieausweis:	verbrauchsorientiert

Eckdaten

Ausstellungsdatum:	08.03.2019
Baujahr lt. Energieausweis:	1957
Endenergieverbrauch:	160,50 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse:	F
Hauptenergieträger:	Gas
Fußbodenbelag:	PVC/Linoleum, Teppich, Fliesen
Kaufpreis:	250.000,00 EUR
Hausgeld:	198,00 EUR/Monat
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.

Hauseingang



Ausstattung

- ca. 142 m² große Eigentumswohnung im Dachgeschoss aus dem Jahr 1987
- insgesamt nur 7 Wohneinheiten
- ruhige Lage von Dortmund Wickede
- 75 m² großes Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen
- moderne Einbauküche mit Theke im Kaufpreis enthalten
- Loggia
- drei Schlafzimmer
- modernes Tageslichtbad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche aus 2014
- eigene Heizungsanlage aus 2014
- Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- zwei Kellerräume
- Pkw-Stellplatz vor dem Haus
- Mtl. Hausgeld: ca. 198,-€ inklusive Instandhaltungsrücklage

Diele



Objektbeschreibung

In ruhiger Umgebung von Do.-Wickede gelegen und mit bester Anbindung nach Dortmund ist diese, ca. 142 m² große, 4 -Zimmer- Eigentumswohnung eine ideale Immobilie für eine Familie oder ein Ehepaar mit viel Platzbedarf.

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einem 1957 in Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhaus. Dieses Haus wurde 1987 durch einen Aus- und Neubau des Dachgeschosses erweitert. Die Dachgeschosswohnung erstreckt sich über die gesamte Wohnfläche des Hauses.

Willkommen in Ihrem neuem Zuhause!

Neben dem großen Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Loggia Zugang verfügt die Wohnung über drei Schlafzimmer, ein modernes Tageslichtbad, sowie ein Hauswirtschaftsraum und einem sehr großzügigen Eingangsbereich. Die schöne Diele bietet viel Platz um Ihre Gäste zu empfangen.

Der ca. 75m² große offene Wohnbereich ist mit einer modernen Einbauküche mit Theke ausgestattet, diese gepflegte Küche ist im Kaufpreis enthalten. Ein offener Kamin im Wohnzimmer ist ein zusätzliches Highlight dieser Wohnung. Dort können Sie abends nach Feierabend entspannen und die Heizkosten lassen sich erheblich reduzieren.

Das moderne Tageslichtbad aus dem Jahr 2014 ist mit einer Badewanne und einer ebenerdigen Dusche ausgestattet.

Im Hauswirtschaftsraum haben Sie Platz, Ihre Waschmaschine sowie Ihren Trockner unterzubringen. In diesem Raum befindet sich ebenso die Brennwerttherme aus dem Jahr 2014.

Zwei eigene Kellerräume bieten zusätzliche Staufläche. Ein eigener Stellplatz vor dem Haus rundet unser Angebot ab.

Das monatliche Hausgeld inklusive Instandhaltungsrücklage beläuft sich aktuell auf rund 198,-€.

Diese schöne Eigentumswohnung punktet nicht nur mit Großstadtnähe, sondern eignet sich aufgrund des Schnitts auch hervorragend für Paare mit viel Platzbedarf oder Familien mit Kindern.

Hinweis: Die Wohnung wird derzeit freigezogen. Aus diesem Grund können wir momentan nur wenige Objektbilder einstellen.

Bitte lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

Einbauküche



Lage

Wickede liegt 10 Kilometer östlich der Dortmunder Innenstadt und 5 Kilometer westlich des Stadtkerns der östlich an Wickede angrenzenden Stadt Unna. Wickede grenzt zudem an die Gemeinden Holzwickede im Süden und Kamen im Norden.

Der Ort ist durch eine gemischte Wohnbebauung geprägt. Rund um den Hellweg existiert noch eine relativ hohe Anzahl an alten Fachwerkhäusern, die heute teilweise unter Denkmalschutz stehen. In den ruhigeren Nebenstraßen des Hellwegs sowie im „Wohnpark Wickede“ stehen viele hochwertige, bürgerliche Einfamilien- und Reihenhäuser, die überwiegend ab den 1950er- bzw. in den 1970er Jahren gebaut wurden. Am Ortsrand Wickedes sind hingegen ab den 1960er Jahren viele Mehrfamilienhaussiedlungen entstanden. Am südlichen Rand Wickedes befindet sich der Flughafen Dortmund, erschlossen ist der Flughafen jedoch hauptsächlich über die südlich angrenzende Gemeinde Holzwickede.

Die Haltepunkte Dortmund-Wickede und Wickede West der S-Bahn-Linie S 4 bieten einen Zustieg zur schnellen Verbindung nach Unna beziehungsweise in die Dortmunder City.

Die Stadtbahn U 43 hält an fünf Stationen in DO-Wickede und ermöglicht an der Endstelle Dortmund-Wickede-S ein Umsteigen in die S-Bahn.

Unser neues Objekt befindet sich in einer Straße mit vorwiegender Einfamilienhausbebauung. Schulen, Kindergärten und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar, teilweise auch fußläufig. Die weiterführenden Schulen wie die Max-Born Realschule und das Immanuel-Kant Gymnasium liegen im angrenzenden Stadtteil Dortmund-Asseln.

Buslinien bieten ein schnelles Erreichen der Wohngebiete im Wickeder Süden beziehungsweise Norden und kreuzen jeweils den Wickeder Hellweg, auf dem die Stadtbahn in ost-westlicher Richtung fährt.



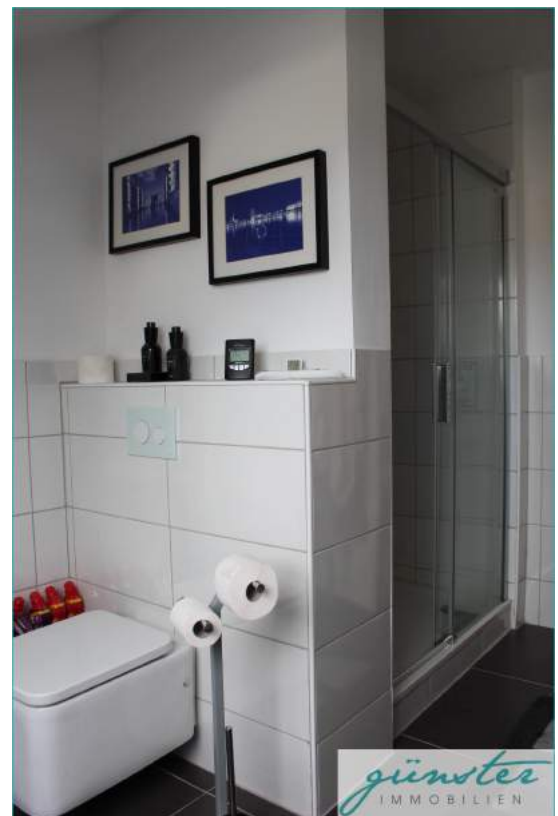
Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Badezimmer



Badezimmer



Treppenhaus



Grundriss ETW - nicht maßstabsgetreu

Ihre Ansprechpartnerin:

Petra Günster-Rosenbaum
Tel.: 02303-672 9580
Mobil: 0173-845 0745
E-Mail: pguenster@günster-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.