



Traumhafte und wunderschöne Eigentumswohnung in absolut ruhiger Lage von Dortmund-Asseln
Mit großem Südbalkon inklusive Markise und gemütlichem Kamin im Wohnraum
gehobene Ausstattung - exklusives Tageslichtbad - schöne Einbauküche - perfekter Pflegezustand
Modernes 6-Familienhaus aus dem Jahr 1996

Meine Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Meine Maklerprovision ist verdient, sofern durch meine 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 meinen Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Eine Haftung für die Richtigkeit übernehme ich nicht.

Meine Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne meine Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Meine Maklerprovision beträgt:

1. bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz – auch Erbbaurechten – für Käufer und Verkäufer je 3,00% des beurkundeten Kaufpreises zzgl. gesetzl. MwSt.
2. bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5,00% zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis
3. bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt.
4. bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter – abhängig vom Bestellerprinzip – zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt.
5. bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter 2 Monatsmieten und den Vermieter bis zu 2 Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren
6. bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter 2 Monatsmieten und den Vermieter bis zu 2 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.

Meine Geschäftsbedingungen und die Provisionssätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf mein Angebot gilt als Anerkennung meiner Geschäftsbedingungen.

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



Ihre neue und besonders hochwertige Eigentumswohnung befindet sich in der ersten Etage dieses gepflegten 6-Familienhauses, welches erst im Jahr 1996 in massiver und ansprechender Bauweise errichtet wurde. Die Außenanlagen sind gepflegt und ein modernes, helles Treppenhaus spricht für sich. Die Beheizung erfolgt durch eine wartungsfreie Elektro-Fußbodenheizung. Im Keller des Hauses befindet sich ein zur Wohnung gehörender, sauberer, trockener und großer Kellerraum. Ein gemeinschaftlicher Waschraum ist ebenfalls vorhanden. Die Bausubstanz ist als hervorragend zu bezeichnen. Die Fassade ist wärmegeklämmt und verklankert. Die Hauseingangstür wurde vor wenigen Jahren erneuert. Alle Fenster sind mit Kunststoffrahmen und hochwertiger Doppelisolierverglasung ausgestattet.



Ihre neue Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des sehr gepflegten Mehrfamilienhauses. Der hell und freundliche Eindruck des Treppenhauses setzt sich in Ihrer neuen Wohnung fort. Der Fußboden ist zeitlos und modern mit schönen und hellen Fliesen ausgestattet. Die Wände sind hochwertig tapeziert und in weiß gehalten. Die Wohnungseingangstür sowie die Innentüren der Wohnung sind buchefarben und in gehobener Qualität. Der Flur und Eingangsbereich bietet genügend Platz für eine schöne Garderobe und auch ein Sideboard. Aus dem Flur begehen Sie direkt den offenen und großzügigen Essbereich mit angeschlossenen Wohnraum und der offenen Küche.



Vom Flur erreichen Sie direkt Ihren großen, sehr hellen und offenen Wohnbereich mit angrenzendem Essbereich und Zugang zur offenen Küche. Ihr neuer Wohn- und Essbereich bietet Ihnen insgesamt großzügige 37m² Wohnfläche. Ein gemütlicher und sehr schöner Kamin sorgt an kalten Wintertagen für angenehme und kostengünstige Wärme! Ihr neuer Wohnraum ist, wie auch der Balkon, sonnig südlich ausgerichtet und somit auch besonders hell und angenehm warm. Die Außenrolllade des Fensters ist natürlich elektrisch. Der Fußboden ist, wie auch bereits im Eingangsbereich, hell und zeitlos gefliest. Die Decke ist ein wenig abgehängt und mit dezenten Halogenspots ausgestattet. Die Wände sind hochwertig tapeziert und in weiß gehalten.



Ihr neuer, offener Essbereich bietet viel Platz für Tisch und Stühle für bis zu sechs Personen. Der Platz für Tisch und Stühle (roter Teppisch) ist 1,70m breit und 2,40m lang. Dank der offenen Raumgestaltung ist auch der Essbereich sehr hell und freundlich mit viel Tageslicht aus der Küche und dem Wohnraum. Die schöne und große, offene Küche grenzt direkt an den Essbereich an.

Zur Diele der Wohnung sowie den zwei Schlafräumen und dem modernen, exklusiven Tageslichtbad gelangen Sie durch eine hochwertige und moderne Schiebetür aus Glas - platzsparend und sehr attraktiv!



Ein absoluter Traum und ganz besonderes Highlight ist der große Sonnenbalkon Ihrer neuen Wohnung. Dieser ist exakt südlich ausgerichtet und sichert Ihnen somit Sonne pur von morgens bis abends. Sollte es Ihnen doch einmal zu heiß und zu sonnig werden, können Sie den Balkon auch vollständig mit der hochwertigen, elektrischen Markise verschatten. Der Motor der Markise wurde zudem dieses Jahr erneuert. Ein Grill, ein großer Tisch und Stühle oder auch eine Sonnenliege finden auf diesem schönen Balkon auch ganz sicher Platz. Der Ausblick ist übrigens ebenfalls ganz besonders - hier schauen Sie im Sommer nur in's Grüne! Die Balkonplatten sind auch bereits erneuert. Hier werden Sie Ihre Freizeit sehr genießen!



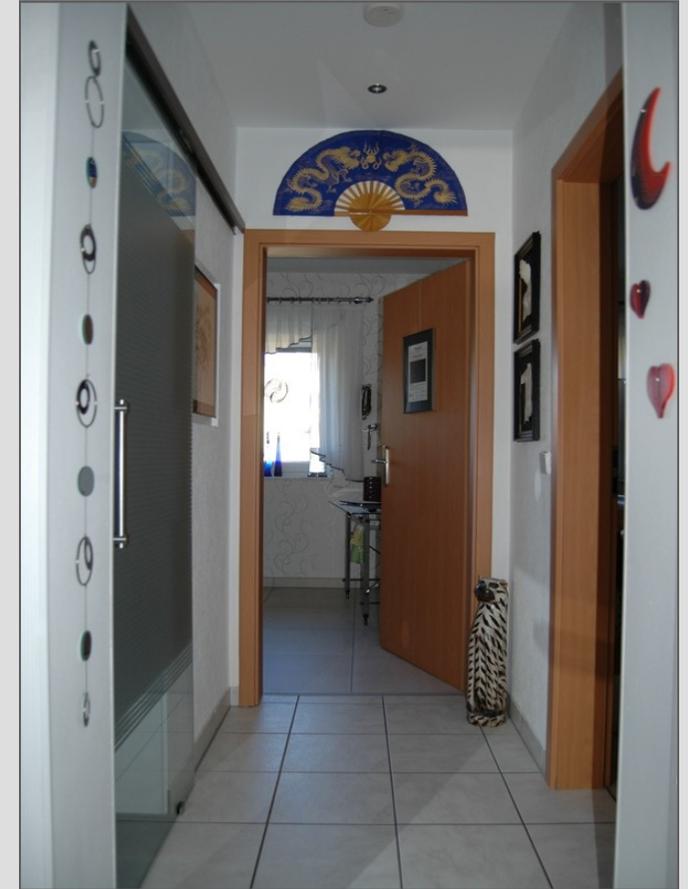
Auch die Küche wird Sie begeistern! Die sehr angenehm und großzügig bemessene Küche mit großem Fenster inklusive elektrischem Außenrollo ist ein weiteres Highlight dieser besonderen Wohnung. Der Fußboden der Küche ist natürlich auch einheitlich mit dem des Wohn- und Essbereichs und Eingangsbereichs gefliest. Die Decke ist ebenfalls etwas abgehängt und Halogenspots sorgen auch hier für ein angenehmes Licht.

Die sehr hochwertige und zeitlose Küche kann bei Gefallen gerne kostengünstig übernommen werden.



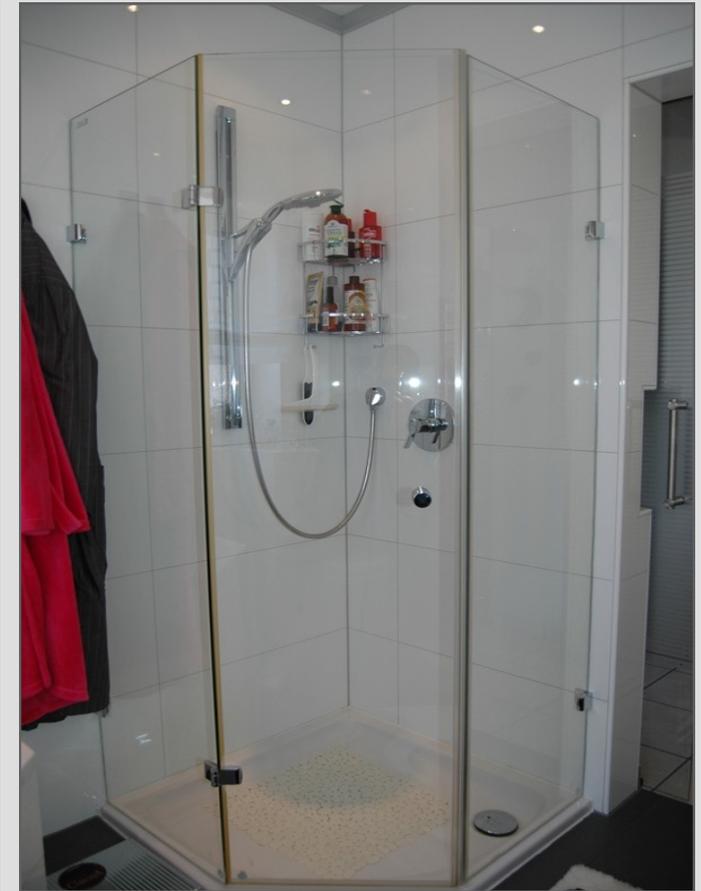
Vom Essbereich gelangen Sie zur Diele der Wohnung. Von der Diele aus haben Sie Zugang zum großen Schlafrum, dem Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und zum modernen Tageslichtbad. Auch die Diele ist einheitlich, hell und zeitlos gefliest.

Der Schlafrum bietet etwa 16m² Wohnfläche und lässt sich somit sehr gut mit einem großen Schrank und einem großen Bett einrichten. Der Fußboden ist mit modernem Laminat ausgestattet. Das große Fenster sorgt für viel Tageslicht und verfügt natürlich auch über ein Außenrollo. Das Rollo ist mechanisch zu bedienen.



Der dritte Schlafräum Ihrer neuen Wohnung kann auch perfekt als Kinder–, Gäste– oder Arbeitszimmer genutzt werden. Mit knapp über 10m² Wohnfläche ist auch dieser Raum angenehm bemessen. Der Fußboden ist hell und zeitlos modern gefliest und auch hier sorgt ein großes Fenster für viel Tageslicht. Das Außenrollo ist hier ebenfalls mechanisch zu bedienen.

Mit Blick in´s Grüne werden Ihnen diese Schlafräume sicher auch gefallen.



Wunschlos glücklich macht auch das Bad dieser attraktiven Wohnung. Mit Wanne, Dusche, WC, großem Waschplatz und einem großen Fenster mit elektrischem Rollo bleibt auch hier kein Wunsch offen. Auch ein Handtuchheizkörper ist natürlich vorhanden. Die Ausstattung ist absolut hochwertig, modern, zeitlos und besonders gut gepflegt. Sehr schön und besonders platzsparend ist, dass eine moderne Schiebetür aus Glas verbaut wurde. Das Bad wird Ihnen gefallen!

Eine Modernisierung ist hier ganz sicher nicht notwendig!



Gäste WC möglich! Aus dem Eingangsbereich direkt zugänglich befindet sich der derzeitige Waschraum/Hauswirtschaftsraum dieser Wohnung. Aus Altersgründen wurde dies so eingerichtet, um nicht immer in den Keller des Hauses laufen zu müssen. Sie können bei Bedarf aber schnell wieder ein Gäste WC erstellen, da dies früher so war. Alle Anschlüsse für ein Gäste WC sind erhalten geblieben und intakt.

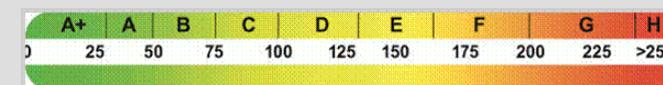
Im Keller des Hauses befindet sich zusätzlich ein großer, gemeinschaftlicher und sauberer Waschraum. Ein Anschluss mit eigener Wasseruhr ist natürlich auch für Ihre neue Wohnung dort vorhanden. Ein wirklich großer und trockener Kellerraum gehört selbstverständlich auch zur Wohnung und sichert viel Nutzfläche.



Die genaue Anschrift erhalten
Sie gerne bei einer Anfrage

Ihre neue Eigentumswohnung befindet sich in einem gewachsenen und absolut ruhigen Wohngebiet in Dortmund Asseln, am Ende einer ganz kleinen Sackgasse. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und auch darüber hinaus sind schnell, auch vollständig zu Fuß, zu erreichen. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist ebenfalls hervorragend. Und auch mit dem PKW genießen Sie hier ideale Verkehrsverbindungen in alle Himmelsrichtungen. Kindergärten sowie weiterführende Schulen befinden sich auch in der Nähe bzw. sind sehr gut zu erreichen. Hier werden Sie sich ganz sicher wohl fühlen!

Objektart:	Eigentumswohnung	Hausgeld je Monat:	100,00 Euro
Objekttyp:	1. Obergeschoss Etagenwohnung	Grundsteuer jährlich:	286,03 Euro
PLZ:	44319	Aktueller Abschlag monatlich für Strom (Heizung, Warmwasser, Strom)	141,00 Euro
Ort:	Dortmund (Asseln)	Baujahr:	1996
Land:	Deutschland	Zustand:	Sehr gepflegt, modern, zeitlos
Wohnfläche:	ca. 85,00 m ²	Heizungsart:	Strom-Fußbodenheizung Warmwasser über Durch- lauferhitzer
Nutzfläche:	ca. 10,00 m ² (Keller)	Balkon:	Ja, Südbalkon
Anzahl Zimmer:	3	Verfügbarkeit:	Bezugsfrei ab 01.12.2023
Anzahl Schlafzimmer:	2		
Anzahl Badezimmer:	1 Bad 1 Gäste WC möglich		
Kaufpreis:	219.000,00 €		
Provision:	3,57% Käufercourtage		



Energieverbrauchsausweis

Gültig bis: 12.12.2026

Endenergieverbrauch: 65,4kWh/(m²a)

Energieverbrauch für Warmwasser ist
enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 1996

Wesentlicher Energieträger: Strom

Das monatliche Hausgeld beinhaltet die Kosten für den Allgemeinstrom, die Kontoführungsgebühren der Wohngemeinschaft, die Gebäudeversicherungen, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Wasser und Abwasser. Der Verwalter, ein Eigentümer aus dem Haus, macht die Verwaltung kostenfrei. Eine Rücklage wurde und wird nicht gebildet - anfallende Reparaturen werden von den Eigentümern der Gemeinschaft direkt bezahlt. Jeder kann für sich selbst natürlich eine Rücklage bilden. Der Fernsehempfang erfolgt über Satellit.

Hier können Sie sofort ohne jegliche Renovierung oder Modernisierung einziehen! Denn hier erwerben Sie eine sehr schöne, hochwertig ausgestattete und absolut topgepflegte und moderne Eigentumswohnung in einem sehr schönen 6-Familienhaus aus dem Jahr 1996 in guter, zentraler und doch absolut ruhiger Lage von Dortmund - Asseln. Diese traumhafte Wohnung wird Sie ganz sicher überzeugen! Ganz besondere Highlights sind der große Sonnenbalkon, die offene Raumgestaltung, das traumhafte Bad sowie der Kamin im Wohnraum. Und auch die kostengünstige Übernahme der sehr hochwertigen und passgenauen Küche kann sich nur lohnen! Überzeugen Sie sich selbst bei einer ausführlichen Besichtigung und sprechen Sie mich an.

Der Kaufpreis der Wohnung: 219.000,-- Euro
Die hochwertige Küche kann bei Gefallen und Bedarf kostengünstig erworben werden

Durch meine guten Verbindungen zu namhaften Banken und hervorragenden Finanzierungsberatern bin ich Ihnen bei der Finanzierung - **auch bis zu 100% des Kaufpreises oder darüber hinaus** – gerne behilflich.

Meine 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 und Verkäufer eine Maklercourtage von je 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Meine Maklercourtage ist verdient, sofern durch meine 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 übernehme ich nicht. Ich behalte mir ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe meines Exposés an Dritte ohne meine Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

