



**78m<sup>2</sup> Maisonette - Perfekt für Singles oder Paare!**  
**Sehr schöne, moderne und gemütliche Wohnung in ruhiger Lage am Bittermarker Wald**  
**Mit guter Ausstattung in einem sehr gepflegten Wohnhaus - Baujahr 2004**  
**Mit schönem Balkon und Tiefgaragenplatz**

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, ca. 78m<sup>2</sup> große Miet-Maisonettewohnung befindet sich im 2. - und dem Dachgeschoss dieses modernen und gepflegten 4-Familienhauses in schöner, grüner und ruhiger Lage von Dortmund Bittermark, direkt am Bittermarker Wald. Das helle Treppenhaus ist sehr sauber, ordentlich und modern. Eine kleine Tiefgarage ist ebenfalls vorhanden. Ein Stellplatz in der Garage muss angemietet werden. Die Beheizung der Wohnung erfolgt durch eine eigene Gastherme, welche die Fußbodenheizung der Wohnung versorgt. Kellerräume sind nicht vorhanden - jede Wohnung verfügt aber über einen Abstellraum. Ihre neue Wohnung sogar noch über viel zusätzliche Nutzfläche im Spitzboden. Das Wohnhaus wurde im Jahr 2004 gebaut und ist somit technisch absolut auf dem Stand der Zeit und auch modern und ansprechend ausgestattet.



Ihre neue Maisonettewohnung befindet sich im 2. Ober - und dem Dachgeschoss des schönen Hauses. Sie begehen die Wohnung in der 2. Etage. Im sauberen Treppenhaus gefallen auch sofort die großen und teils sogar bodentiefen Fenster, welche natürlich für viel Tageslicht sorgen. Der Flur und Eingangsbereich ist großzügig und bietet viel Platz für Ihre Garderobe. Der Fußboden ist mit schönen Fliesen ausgestattet und die Wände sind in weiß gehalten. Eine Gegensprechanlage ist natürlich auch vorhanden und die Wohnungseingangstür verfügt über ein zusätzliches Sicherheitsschloss mit Bügel. Aus dem Flur begehen Sie direkt den offenen Wohnbereich oder auch das Arbeits - oder Gästezimmer.



Das Highlight dieser Wohnung ist sicherlich der großzügige und sehr helle sowie freundliche Wohn - und Essbereich inklusive angrenzender offener Küche. Hier wird es Ihnen mit Sicherheit gefallen! Der gesamte Raum bietet genug Platz für einen schönen Wohnbereich, einen großzügigen Essplatz und eine große Küche mit Tresen (die hier abgebildete Küche gehört nicht zur Wohnung). Die Ausstattung begeistert mit schönen Fliesen und vor allem den großen Fenstern, welche für besonders viel Tageslicht und einen schönen Ausblick sorgen. Ihren neuen sehr gemütlichen und nahezu uneinsehbaren Balkon begehen Sie direkt vom Wohnbereich. Hier können Sie Ihre Freizeit genießen, einen guten Wein trinken oder auch grillen. Über die offene Treppe erreichen Sie die Schlafebene, das Badezimmer sowie ein Ankleidezimmer und einen Abstellraum.



Das kleine Arbeits - oder Gästezimmer befindet sich auf der ersten Wohnebene dieser attraktiven Wohnung und ist direkt aus dem Flur zugänglich. Der Fußboden ist auch hier, einheitlich mit dem des Eingangsbereiches und des Wohnbereiches, schön gefliest. Das große Fenster in der Dachgaube sorgt für viel Tageslicht, bietet einen schönen Ausblick und verfügt, wie alle Fenster dieser Wohnebene auch über ein Außenrollo. Die Außenrollläden aller Fenster sind von Hand zu bedienen.



Den offenen Schlafbereich erreichen Sie direkt über die Treppe aus dem Wohnraum. Über dem Treppenhaus sorgt ein Dachfenster für Tageslicht und im Schlafbereich begeistert ein schönes Bullaugen-Fenster mit Blick in den Bittermarker Wald. Der Fußboden ist mit modernem, hellgrauen Vinyl design ausgestattet und die Fußbodenheizung sorgt auch hier für angenehme Wärme. Ein über dem Schlafbereich gelegener Spitzboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar und bietet viel Nutzfläche.

# Dusch - und Wannenbad mit Fenster im Dachgeschoss



Sehr gefallen wird Ihnen sicher auch das schöne und moderne Badezimmer dieser Wohnung. Mit Badewanne, Echtglasdusche, Waschtisch, WC und großem Fenster fehlt es hier an nichts weiterem. Ein Handtuchheizkörper ist natürlich auch vorhanden und die Ausstattung insgesamt ist modern und zeitlos.





Da Ihr neuer Schlafbereich nur Platz für ein großes Bett und eine Kommode bietet, darf ein schönes Ankleidezimmer natürlich nicht fehlen! Voila - ein schönes Ankleidezimmer mit großen, weißen Einbaukleiderschränken und kleinen Einbauschränken in der Dachschräge sowie einem schönen und großen Fenster. Die Ausstattung gefällt auch hier sofort mit dem schönen und modernen Vinyldesignboden und den gepflegten Einbauten.



Zusätzliche Nutzfläche bietet Ihnen noch ein Abstellraum. Hier ist auch Ihre eigene und moderne Gastherme für die Fußbodenheizung und die Warmwasserbereitung untergebracht. Ein großes Fenster sorgt auch hier für viel Tageslicht und Frischluft.



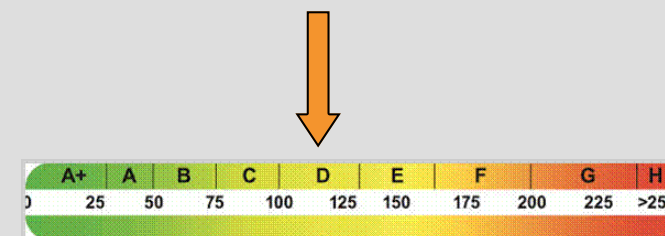
Anschrift:

Die Anschrift teile ich Ihnen  
gerne bei einer  
persönlichen Anfrage mit.

Ihre neue Maisonettewohnung befindet sich direkt am Bittermarker Wald im südlichen Stadtteil Bittermark von Dortmund. Hier wohnen Sie wirklich ruhig und grün mit vielen Naherholungsmöglichkeiten. Der Bittermarker Wald lädt auch täglich zum spazieren, Joggen oder Radfahren ein. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und darüber hinaus befinden sich im Zentrum von Dortmund Kirchhörde - dieses erreichen Sie gut mit dem Rad oder dem PKW.

Die nicht allzu weit entfernte Bushaltestelle und somit den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie in ca. 5-8 Gehminuten. Hier werden Sie sich ganz bestimmt lange wohl fühlen und naturnah wohnen.

Objektart:	Mietwohnung	Nebenkosten je Monat:	125,00 Euro inklusive Wasser und Gebäudenebenkosten
Objektyp:	2. Obergeschoss + DG Maisonettewohnung	Heizkosten:	eigene Kosten nach Verbrauch
PLZ:	44229	Strom:	eigene Kosten nach Verbrauch
Ort:	Dortmund / Bittermark	Baujahr:	2004
Land:	Deutschland	Zustand:	gepflegt, modern, gute Ausstattung
Wohnfläche:	ca. 78,00 m <sup>2</sup>	Heizungsart:	Gasetagenheizung Fußbodenheizung
Nutzfläche:	Abstellraum / Spitzboden	Balkon:	vorhanden
Anzahl Zimmer:	3	Verfügbarkeit:	ab 01.07.2023
Anzahl Schlafzimmer:	1 + 1 Arbeits / Gästezimmer		
Anzahl Badezimmer:	1 Bad mit Fenster		
Kaltmiete je Monat:	695,00 Euro		
Miete Tiefgarage je Monat:	30,00 Euro		
Provision:	Provisionsfrei		



Energieverbrauchsausweis

Gültig bis: 30.04.2028

Endenergieverbrauch: 126,3kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 2004

Wesentlicher Energieträger: Gas

Die Kaltmiete beträgt monatlich 695 Euro. Zuzüglich der Nebenkosten von 125 Euro und den monatlichen Mietkosten für den Tiefgaragenplatz beläuft sich die Gesamtmiete auf 850 Euro monatlich. Die Mietkaution beträgt 1.390 Euro.

Für die Anmietung der Wohnung setzt die Vermieterin eine gute Bonität voraus. Die Wohnung wird an maximal 2 Personen vermietet. Die Schufaauskunft muss frei von negativen Eintragungen sein.

Für Alleinstehende oder Paare! Hier mieten Sie eine wunderschöne, moderne und sehr gemütliche Maisonettewohnung mit 78m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer besonders offenen und einzigartigen Raumgestaltung in einem kleinen und modernen 4-Familienhaus aus dem Jahr 2004. Die gute Ausstattung mit einem schönen Balkon, großen und vielen Fenstern, einer offenen Küche, Fußbodenheizung und einem sehr schönen Tageslichtbad wird Ihnen sofort gefallen! Und auch die ruhige Lage im Grünen direkt am Bittermarker Wald sorgt für ganz viel Lebensqualität und Erholung. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und sprechen Sie mich an.

**Der Mietpreis der Wohnung je Monat inklusive Nebenkosten und Tiefgaragenplatz: 850 Euro**  
**Die Mietkaution beträgt 2 Monatskaltmieten, also insgesamt 1.390 Euro**

Die Vermietung ist für den Mieter provisionsfrei.

Eine Zwischenvermietung bleibt vorbehalten. Alle gemachten Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehme ich nicht. Ich behalte mir ausdrücklich vor, für den Vermieter provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe meines Exposés an Dritte ohne meine Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Schadensfall zum Schadenersatz in Höhe der vom Vermieter zu zahlenden Provision in Höhe von 2 Monatskaltmieten zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.