



**Perfekt für Heim – oder Handwerker - komplett Modernisierungsbedürftig
67m² Wohnfläche - 3-Zimmer-Wohnung mit kleinem Westbalkon, guter Raumaufteilung und
Tageslichtbad in ruhiger Sackgassenlage von Dortmund - Wickede
Erbpacht monatlich nur 16,86 Euro!**

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.

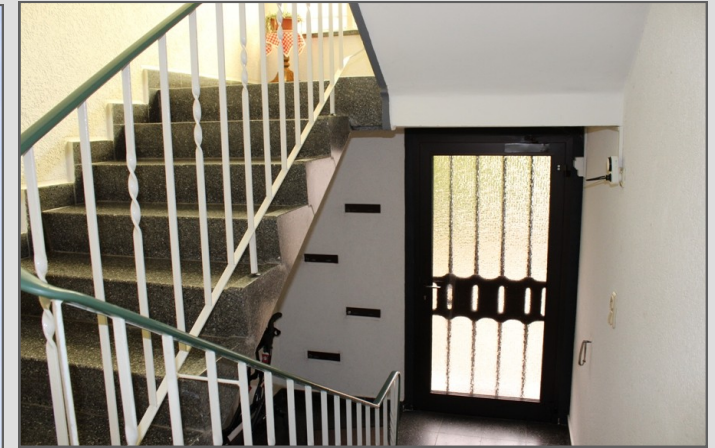
Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

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, aber noch komplett modernisierungsbedürftige Eigentumswohnung, befindet sich im 1. Obergeschoss dieses ordentlichen 4-Familienhauses, welches im Jahr 1959 in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Außenanlagen der gesamten Wohngemeinschaft sind gepflegt. Das Treppenhaus und der Keller sind sauber und werden regelmäßig gereinigt. Die Beheizung der Wohnung erfolgt durch eine eigene Gasetagenheizung. Im Keller des Hauses befindet sich ein zur Wohnung gehörender, trockener und auch großer Kellerraum. Die Bausubstanz ist als gut zu bezeichnen. Die Fassade ist auch sauber und gepflegt. Bei diesem Objekt handelt es sich um ein Erbbaurecht. Die jährliche Erbpacht für diese Wohnung beträgt nur 202,34 Euro, monatlich also nur 16,86 Euro. Die Erbpacht ist bereits im Hausgeld enthalten.



Diese Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des gepflegten Hauses. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 67,18m². Die Wohnung ist vollständig modernisierungsbedürftig.

Der Flur ist 6,65m² groß und bietet direkten Zugang zu allen Räumen. Durchgangszimmer oder gefangene Räume gibt es in dieser Wohnung nicht.



Das Wohnzimmer ist ca. 20m² groß und aufgrund der westlichen Ausrichtung und der großen Fenster sehr hell und sonnig. Von hier aus können Sie auch direkt den kleinen, westlich ausgerichteten Balkon begehen.

Alle Fenster der Wohnung wurden bereits mal erneuert, sind aus weißen Kunststoffrahmen und doppelt isolierverglast. Außenrollläden sind nicht vorhanden!



Der Balkon ist 5m² groß. Dieser ist 1m tief und 5m breit. Der Balkon ist westlich ausgerichtet und bietet auch einen Ausblick ins Grüne.



Die Küche ist knapp 8m² groß. Auch hier ist eine komplette Modernisierung und Renovierung einzuplanen.



Das Schlafzimmer ist zur Westseite des Hauses ausgerichtet. Auch dieses ist sehr hell mit viel Tageslicht. Die Wohnfläche des Schlafzimmers beträgt 14m².



Das Kinderzimmer ist zur Südseite des Hauses ausgerichtet. Auch dieses bietet viel Tageslicht. Die Wohnfläche hier beträgt knapp 13m².



Das Badezimmer verfügt über WC, Waschbecken und Badewanne sowie auch ein Fenster. Es ist insgesamt knapp 4m² groß. Hier ist eine vollständige Erneuerung zu empfehlen.



Die beiden Kellerräume der Wohnung sind sehr großzügig und bieten insgesamt ca. 25m² Nutzfläche.

Ihre eigene Gasetagenheizung befindet sich im größeren Kellerraum. Diese sollte mittlerweile auch erneuert werden.

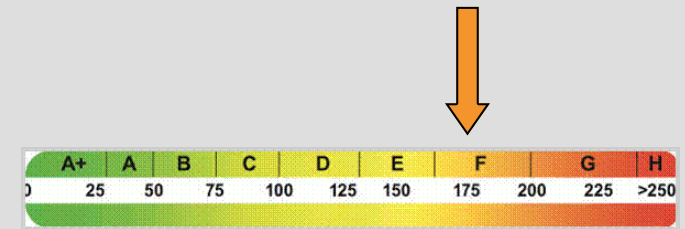


Anschrift:

**Die Adresse nenne ich Ihnen
gerne bei einer persönlichen
Anfrage**

Diese Wohnung befindet sich im östlichen Dortmunder Stadtteil Wickede am Ende einer kleinen und ruhigen Sackgasse. Das Wickeder Zentrum ist auch sehr gut und in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch darüber hinaus. Hier können Sie sich perfekt, mit allem was das Herz begehrt, versorgen. Auch die Verkehrsanbindungen ins Dortmunder Zentrum oder auch zu den umliegenden Autobahnen und Bundesstraßen sind sehr gut. Der Dortmunder Flughafen ist auch schnell und einfach erreichbar. Die Straßenbahn, welche auch perfekt fußläufig zu erreichen ist, bringt Sie ebenfalls schnell und ohne Umstieg in die Dortmunder Innenstadt.

Objektart:	Eigentumswohnung (Erbbaurecht)	Hausgeld je Monat inklusive der Erbpacht:	200,00 Euro
Objekttyp:	1. Obergeschoss Etagenwohnung		
PLZ:	44319		
Ort:	Dortmund (Wickede)	Baujahr:	1959
Land:	Deutschland		
Wohnfläche:	67,18m ²	Zustand:	Gute Bausubstanz, gepflegtes Wohnhaus Wohnung Renovierungs- und Modernisierungsbedürftig
Nutzfläche:	ca. 25,00 m ² (Keller)	Heizungsart:	Gas Etagenheizung
Anzahl Zimmer:	3	Balkon:	5m ² Westbalkon
Anzahl Schlafzimmer:	2	Verfügbarkeit:	Sofort
Anzahl Badezimmer:	1 Wannenbad mit Fenster		
Kaufpreis:	89.000,00 Euro		
Provision:	3,57% Käufercourtage		



Energiebedarfsausweis

Gültig bis: 29.12.2024

Endenergiebedarf: 185,6 kWh/(m²a)

Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 1959

Wesentlicher Energieträger: Erdgas + Strom Mix

Das monatliche Hausgeld beinhaltet bereits die Kosten für die Erbpacht (jährlich 202,34 Euro, monatlich 16,86 Euro), den Allgemenstrom des Hauses, die Kontoführungsgebühren der Wohngemeinschaft, die Gebäudeversicherungen, die Müllabfuhr, die Straßenreinigung, das Wasser und Abwasser, die Gartenpflege, den Schornsteinfeger, die Verwaltungsgebühren und die Instandhaltungsrücklage. Die Rücklage für dieses Haus beträgt aktuell knapp über 51.000 Euro.

Zusätzlich vom Eigennutzer oder Mieter zu tragen sind die verbrauchsabhängigen und eigenen Kosten für Strom und Gas.

Perfekt für Heim – oder Handwerker und ab sofort verfügbar! Hier erwerben Sie eine 67m² große und gut geschnittene 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon in einem gepflegten 4-Familienhaus, welches 1959 erbaut wurde. Bei der Wohnung handelt es sich um eine Wohnung im Erbbaurecht. Hier können Sie Ihre Vorstellungen und Ausstattungswünsche noch verwirklichen, denn diese Wohnung muss vollständig renoviert und modernisiert werden! Schauen Sie selbst bei einer ausführlichen Besichtigung und sprechen Sie mich an.

Der Kaufpreis der Wohnung: nur 89.000,-- Euro

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.

