



Sehr schöne und komplett sanierte, 144m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung mit 3 oder 4 Schlafräumen, 224m<sup>2</sup> sonnigem Garten in ruhiger und beliebter Lage von Dortmund-Westerfilde - Mit 2 Balkonen, 2 Gartenterrassen, modernen Bädern mit Fenstern, Einbauküche möglich - sehr guter Pflegezustand und moderne Ausstattung!

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 attraktive und große Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss dieses sehr gepflegten und im Jahr 2012 sanierten 8-Familienhauses, welches im Jahr 1961 in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Außenanlagen sind gepflegt und das Treppenhaus ist schön renoviert. Die Beheizung erfolgt durch eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2012. Im Keller des Hauses befinden sich gleich 3 zur Wohnung gehörende, Kellerräume. Zwei gemeinschaftliche Waschräume sind ebenfalls vorhanden. Die Bausubstanz ist als gut zu bezeichnen. Die Fassade ist wärme gedämmt und sauber. Die Mülltonnen sind in ordentlichen und modernen Boxen untergebracht und auch der gesamte Hauszugangsbereich ist modern und zeitgemäß gestaltet. Das Dach wurde zudem im Jahr 2016 komplett saniert.



Ihre neue Eigentumswohnung begehen Sie über nur wenige Stufen im Erdgeschoss des Hauses. Ihre neue Wohnung wurde im Jahr 2012 komplett saniert. Zu diesem Zeitpunkt sind alle Böden mit hochwertigem und modernem Vinyl Designboden in Parkettoptik ausgestattet worden, die Elektrik wurde komplett erneuert und die Heizkörper inklusive der Leitungen sind natürlich auch modernisiert worden. Auch wurden 2012 alle Türen und Zargen erneuert. Alle Fenster der Wohnung sind im Jahr 2017 erneuert worden. Für diese große Wohnung wurden zwei Wohnungen zusammengelegt. Beide Wohnungsflure und Eingangsbereiche sind noch vorhanden. Somit haben Sie viel Platz für die Einrichtung mit Garderobe und Schuhschränken und können die Wohnung sogar von zwei Seiten von dem Treppenhaus aus begehen.





Vom Flur erreichen Sie direkt Ihren großen, sehr hellen und offenen Wohnbereich mit angrenzendem Essbereich und Zugang zum Balkon und Ihrem neuen Garten mit sehr schöner und großer Terrasse. Ihr neuer Wohn – und Essbereich bietet Ihnen insgesamt großzügige 37m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon der Wohnraum allein ca. 22m<sup>2</sup>. Ihr neuer Wohnraum ist, wie auch der Balkon und Garten, sonnig südlich ausgerichtet und somit auch besonders hell und freundlich.

Der Durchbruch zum Essbereich wurde natürlich fachlich korrekt und mit statischer Berechnung ausgeführt. Dies ist die ursprüngliche Wand, welche beide Wohnungen voneinander trennte. Die Fenster hier haben elektrische Rollläden.



Ihr neuer, offener Essbereich bietet viel Platz für eine großzügige Einrichtung. Dank der offenen Raumgestaltung ist auch der Essbereich sehr hell und freundlich mit viel Tageslicht und schönem Blick in Ihren Garten. Auch das Fenster des Essbereichs verfügt über ein elektrisches Außenrollo.

Aus dem Essbereich können Sie über den Wohnraum die Küche, einen Schlafraum sowie den Flur und das Dusch- und Wannenbad erreichen. Über den weiteren Zugang begehen Sie den zweiten Flur dieser schönen Wohnung sowie zwei oder auch drei Schlafräume (der dritte Raum ist aktuell als Hauswirtschaftsraum genutzt) und das Wannenbad.





## 224m<sup>2</sup> eigener Garten!

Ein absoluter Traum und ein ganz besonderes Highlight ist Ihr sonniger und sehr große Südgarten. Ihren Traumgarten begeben Sie direkt aus dem Wohnraum über nur wenige Stufen vom Balkon aus. Die sehr schöne Terrasse mit hochwertigen Bangkirai Terrassendielen bietet über 30m<sup>2</sup> Fläche. Ein Großteil ist mit einem schönen Pavillon überdacht. Zusätzlich dazu verfügen Sie hier auch über sehr viel Gartenfläche, gleich zwei Gartenhäuser und sogar über eine zweite Terrasse, welche aus dem größten Schlafraum zugänglich ist.





Die Küche wird Sie ebenfalls begeistern! Die sehr angenehm und großzügig bemessene Küche mit großem, neuwertigen Fenster ist auch sehr hell, freundlich und absolut modern gestaltet.

Die moderne Küche kann bei Gefallen und Bedarf gegebenenfalls zusätzlich übernommen werden.

Das Fenster der Küche, sowie die weiteren nicht zur Gartenseite gelegenen Fenster, haben keine Außenrollläden.





Ein schöner und mit ca. 15m<sup>2</sup> auch großer Schlafraum ist zur Gartenseite gelegen. Das Fenster mit elektrischem Außenrollo sorgt für viel Tageslicht und eine schöne Aussicht zu der größeren Terrasse und dem Garten.

Der Schlafraum bietet viel Platz für die Einrichtung mit großen Schränken, großem Bett und Kommoden oder Nachttischen.



Das Dusch- und Wannenbad dieser Traumwohnung ist natürlich auch vollständig modernisiert und saniert worden. Hier verfügen Sie mit einer großen Eckbadewanne, einer ebenerdigen Dusche mit Natursteinboden, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper und Fenster, über alles was das Herz begehrt.

Die Gestaltung und Ausstattung ist selbstverständlich modern und geschmackvoll gewählt und wird Ihnen sicher gefallen. Und die Qualität und Ausführung aller Fliesen- und Ausstattungsarbeiten sind natürlich hervorragend ausgeführt worden.





Auch der zweite Flurbereich ist schön und modern ausgestattet und bietet viel Platz für Ihre Garderobe. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu zwei oder bei Bedarf sogar drei weiteren Schlafräumen und zum zweiten, dem Wannensbad dieser Wohnung.

Durchgangszimmer oder gefangene Räume gibt es in der gesamten Wohnung übrigens nicht. Aus dem Hausflur können Sie diesen Flur und Eingangsbereich auch normal begehen.



Auch der zweite, sehr große Schlafrum ist zur Gartenseite der Wohnung ausgerichtet. Dieser Schlafbereich bietet Ihnen sogar 22m<sup>2</sup> Wohnfläche und somit sehr viel Platz für eine sehr großzügige Schlafrumgestaltung und Einrichtung.

Von hier aus haben Sie ebenfalls einen direkten Zugang zum zweiten Balkon dieser Wohnung und somit auch zur zweiten Terrasse und Ihrem neuen und schönen Südgarten.

Die Fenster dieses Schlafraumes verfügen auch über elektrische Außenrollläden.





Über den zweiten Balkon, zugänglich direkt aus dem größten Schlafraum, erreichen Sie über nur wenige Stufen Ihre zweite, sonnige und nur etwas kleinere, ca. 20m<sup>2</sup> große Terrasse und den sonnigen Garten. Diese Terrasse wurde mit BPC Terrassendielen erstellt.

Hier werden Sie sich ganz sicher wohlfühlen!



Dieser Raum ist ideal als Kinder - , Gäste - oder auch Arbeitszimmer zu nutzen. Die Wohnfläche beträgt hier knapp 13m<sup>2</sup>. Das Zimmer ist zur Vorderseite des Hauses ausgerichtet. Das Fenster hat kein außen liegendes Rollo.





Dieses, aktuell als Hauswirtschaftsraum genutzte Zimmer, ist die ursprüngliche Küche der zweiten Wohnung. Hier können Sie natürlich weiterhin einen Hauswirtschaftsraum einrichten und nutzen oder natürlich auch ein weiteres Kinder - oder Gästezimmer oder auch ein Homeoffice einrichten, denn Ihre Waschmaschine und den Trockner können Sie auch in der Waschküche im Keller aufstellen.

Auch dieser ca. 9m<sup>2</sup> große Raum liegt zur Gebäudevorderseite. Das Fenster hat kein Außenrollo.



Auch das zweite Badezimmer der Wohnung ist natürlich komplett modernisiert und schön, modern und zeitgemäß ausgestattet. Der Pflegezustand ist auch hier perfekt und Ihnen steht eine große Badewanne, ein schöner Waschtisch, WC, Handtuchheizkörper und ein Fenster zur Verfügung.

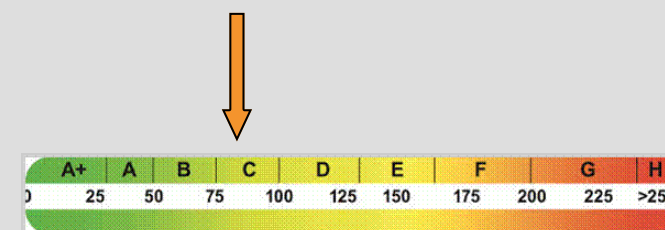




Die Anschrift erhalten  
Sie auf Anfrage

Ihre neue und traumhafte Eigentumswohnung befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet im Süden von Dortmund Westerfilde, nicht weit des Biergarten und Restaurant Tante Amanda und dem Naturschutzgebiet Mastbruch und dem Rahmer Wald. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und auch darüber hinaus sind schnell, auch zu Fuß, zu erreichen. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind ebenfalls hervorragend. Und auch mit dem PKW genießen Sie hier ideale Verkehrsverbindungen in alle Himmelsrichtungen. Kindergärten sowie auch weiterführende Schulen befinden sich auch in der Nähe bzw. sind sehr gut zu erreichen. Hier werden Sie sich ganz sicher wohl fühlen!  
Zwei PKW Stellplätze befinden sich gegenüber des Hauses und können bei Bedarf gern zusätzlich erworben werden.

Objektart:	Eigentumswohnung	Hausgeld je Monat:	549,00 Euro
Objekttyp:	Erdgeschoss Gartenwohnung	Grundsteuer jährlich:	393,00 Euro
PLZ:	44357	Baujahr:	1961 2012 saniert 2016 Dach erneuert
Ort:	Dortmund (Westerfilde)	Zustand:	Sehr gepflegt, modern, gute Ausstattung, alle Fenster aus 2017, moderne Terrassen, moderne Bäder
Land:	Deutschland	Heizungsart:	Gaszentralheizung Bj. 2012
Wohnfläche:	ca. 144,00 m <sup>2</sup>	Balkon:	2 Südbalkone
Nutzfläche:	ca. 25,00 m <sup>2</sup> (Keller)	Terrasse:	2 Südterrassen
Anzahl Zimmer:	6	Garten:	Ja - Sondernutzungsrecht
Anzahl Schlafzimmer:	3 oder 4	Verfügbarkeit:	Nach Vereinbarung
Anzahl Badezimmer:	1 Wannenbad 1 Dusch- und Wannenbad		
Kaufpreis:	378.000 Euro		
Provision:	3,57% Käufercourtage		



Energieverbrauchsausweis

Gültig bis: 22.03.2033

Endenergieverbrauch: 82,kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieverbrauch für Warmwasser ist  
enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 1961

Wesentlicher Energieträger: Erdgas H

Das monatliche Hausgeld von 549 Euro monatlich beinhaltet bereits die Kosten für die Heizung, die Straßenreinigung, die Müllabfuhr, das Niederschlagswasser, den Allgemenstrom, die Gartenpflege (Vorgarten), den Winterdienst, die Wartung der Rauchmelder, die Gebäudeversicherungen, die Hausreinigung, die Kontoführungsgebühren, die Hausverwaltung und die Instandhaltungsrücklage.

Die Gemeinschaft besteht nur aus diesem 8-Familienhaus. Die Rücklage beläuft sich derzeit auf ca. 20.000 Euro.

Zu dieser Wohnung gehören insgesamt 3 Kellerräume.



Große Traumwohnung mit eigenem Garten und 2 Südterrassen - und das beste - Sie können hier ohne jegliche Renovierung oder Modernisierung einziehen! Denn hier erwerben Sie eine sehr schöne, hochwertig ausgestattete und absolut topgepflegte und moderne Eigentumswohnung in einem sehr gepflegten und sanierten 8-Familienhaus in guter und ruhiger Lage von Dortmund Westertal. Diese traumhafte Wohnung wird Sie ganz sicher sofort überzeugen! Ganz besondere Highlights sind der große und sonnige Südgarten, gleich 2 Balkone und 2 sonnige und große Terrassen, moderne Bäder und ein großer und offener Wohn – und Essbereich! Überzeugen Sie sich selbst von dieser 144m<sup>2</sup> großen und sehr schönen Wohnung bei einer ausführlichen Besichtigung und sprechen Sie mich an.

**Der Kaufpreis der Wohnung: 378.000 Euro**  
**Die Küche kann bei Gefallen und Bedarf zusätzlich erworben werden**  
**Zwei PKW Stellplätze können zusätzlich erworben werden - je Stellplatz 6.000 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.

