



Sehr schöne und komplett sanierte, 77m² große 3-Zimmer-Eigentumswohnung
Mit 108m² großem und sonnigen Südgarten in ruhiger und beliebter Lage von
Dortmund-Westerfilde - Inklusive Balkon, 20m² Südterrasse und modernem Bad mit Fenster
Sehr guter Pflegezustand und moderner 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, 77m² 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. Ein großer Kellerraum gehört zur Wohnung. 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.

Ihr neuer Flur- und Eingangsbereich ist hell und freundlich und modern gestaltet und bietet Ihnen genug Platz für die Einrichtung mit schönen Garderobenmöbeln.



Vom Flur erreichen Sie direkt den schönen, sehr hellen und mit 22m² auch angenehm bemessenen Wohnbereich. Hier können Sie sicher eine schöne Einrichtung mit Wohnlandschaft und Essbereich realisieren. Von hier aus haben Sie auch den direkten Zugang zum Balkon und somit auch zu Ihrem Südgarten mit sehr schöner und großer Terrasse. Die neuwertigen Fenster hier verfügen auch über elektrische Rollläden.

Der Raum wird aktuell als Schlafraum genutzt - bei der Nutzung als Wohnraum müssen Sie keine baulichen Änderungen durchführen.



Ihr eigener Garten - 108m² groß - 7,30m breit und 14,80m lang!

Aus Ihrem schönen Wohnraum begeben Sie über den Balkon direkt auch Ihre 20m² große Südterrasse und den großen Garten. Für den Terrassenbelag wurden hochwertige BPC Terrassendielen verwendet. Ein Gartenhaus steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Hier werden Sie sich ganz sicher sehr wohlfühlen!



Ein schöner und mit ca. 15m² auch großer Schlafräum ist zur Gartenseite gelegen. Das Fenster mit elektrischem Außenrollo sorgt für viel Tageslicht und eine schöne Aussicht zu Ihrer großen Sonnenterrasse und dem Garten.

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

Aktuell ist hier ein Essbereich eingerichtet. Der Durchbruch zum hier zu sehenden Wohnraum wird von den Verkäufern wieder fachgerecht zugemauert und entsprechend renoviert. Sie müssen für die Nutzung als Schlafräum keine baulichen Veränderungen durchführen.



Ihre neue Küche ist ca. 9m² groß. Aktuell ist die Küche als Hauswirtschaftsraum genutzt. Alle Anschlüsse für eine normale Küchennutzung sind noch vorhanden, sodass sie auch hier keine baulichen Änderungen vornehmen müssen.

Das neuwertige Fenster hat kein Außenrollo.



Dieser Raum ist ideal als Kinder - , Gäste - oder auch Arbeitszimmer zu nutzen. Die Wohnfläche beträgt hier knapp 13m². Das Zimmer ist zur Vorderseite des Hauses ausgerichtet. Das Fenster hat kein außen liegendes Rollo.



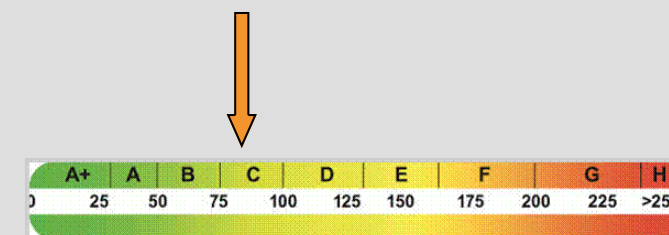
Das Badezimmer der Wohnung ist natürlich auch komplett modernisiert und schön, modern und zeitgemäß ausgestattet. Der Pflegezustand ist auch hier perfekt und Ihnen steht hier eine große Badewanne, ein schöner Waschtisch, WC, Handtuchheizkörper und ein Fenster zur Verfügung.



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 vom 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!
Ein PKW Stellplatz befindet sich gegenüber des Hauses und kann bei Bedarf gern zusätzlich erworben werden.

Objektart:	Eigentumswohnung	Hausgeld je Monat:	290,00 Euro
Objekttyp:	Erdgeschoss Gartenwohnung	Grundsteuer jährlich:	214,00 Euro
PLZ:	44357	Baujahr:	1961 2012 saniert 2016 Dach erneuert
Ort:	Dortmund (Westerfilde)	Zustand:	Sehr gepflegt, modern, gute Ausstattung, alle Fenster aus 2017, moderne Terrasse, modernes Bad
Land:	Deutschland	Heizungsart:	Gaszentralheizung Bj. 2012
Wohnfläche:	ca. 77,00 m ²	Balkon:	1 Südbalkon
Nutzfläche:	ca. 12,00 m ² (Keller)	Terrasse:	1 Südterrasse
Anzahl Zimmer:	3	Garten:	Ja - Sondernutzungsrecht
Anzahl Schlafzimmer:	2	Verfügbarkeit:	Nach Vereinbarung
Anzahl Badezimmer:	1 Wannenbad		
Kaufpreis:	199.900 Euro		
Provision:	3,57% Käufercourtage		



Energieverbrauchsausweis

Gültig bis: 22.03.2033

Endenergieverbrauch: 82,kWh/(m²a)

Energieverbrauch für Warmwasser ist
enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 1961

Wesentlicher Energieträger: Erdgas H

Das monatliche Hausgeld von 290 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. Ein PKW Stellplatz am Haus kann zusätzlich erworben werden.

Sehr schöne 3-Zimmer Traumwohnung mit eigenem Garten und Südterrasse - und das beste ist - 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 Westertilde. Diese traumhafte Gartenwohnung wird Sie ganz sicher sofort überzeugen! Ganz besondere Highlights sind der große und sonnige Südgarten mit Balkon und 20m² Südterrasse, das moderne Bad und die schöne Raumaufteilung! Überzeugen Sie sich selbst von dieser 77m² großen und sehr schönen Wohnung bei einer ausführlichen Besichtigung und sprechen Sie mich an.

Der Kaufpreis der Wohnung: 199.900 Euro
Ein PKW Stellplatz kann zusätzlich für 6.000 Euro 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.

