



Rarität auf Augenhöhe mit dem Westfalenstadion in Toplage von Dortmund-Barop!
Baujahr 2018 - Komplett neu aufgestockte Dachgeschosswohnung mit 120m² Wohnfläche!
Offene und moderne Architektur und große Sonnenterrasse mit südlicher Ausrichtung!
Dachausbau mit freiliegenden Dachbalken fast bis zum Dachfirst!
Autark mit eigener, neuwertiger Gas Brennwertheizung inklusive Fußbodenheizung!

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 bis zu 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.



Diese traumhafte 4 Zimmer Dachwohnung mit ca. 120m² Wohnfläche erstreckt über die gesamte Dachfläche von zwei kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Hausgemeinschaft besteht aus insgesamt nur 5 Wohneinheiten. Das Ursprungsbaujahr der beiden Wohnhäuser ist ca. 1965. In den Jahren 2017/2018 wurde das gesamte alte Dach inklusive dem alten Dachstuhl abgetragen und komplett neu als hochwertige Eigentumswohnung mit großzügigen Dachgauben und einer sonnigen Dachterrasse aufgebaut. Somit ist das gesamte Dach der Häuser inklusive dem Dachstuhl absolut neuwertig. Ein Kellerraum gehört zur Wohnung wie auch ein Gartenanteil mit Blick zum Stadion und ein PKW Stellplatz vor dem Haus. Am Gemeinschaftseigentum und den Außenbereichen stehen aktuell weitere Modernisierungen an.



Ihre neue Wohnung begehen Sie über den Hauszugang des rechten Wohnhauses im 2. Obergeschoss. Die Zuwegung zum Haus wird jetzt im Jahr 2026 modernisiert und erneuert.

Der Wohnungseingang im 2. Obergeschoss wurde mit einer sehr hochwertigen und stabilen Hauseingangstür ausgestattet.

Weitere Eigentümer befinden sich im 2. Obergeschoss nicht. Somit können Sie hier auch den Hausflurbereich perfekt als Garderobe nutzen und möblieren.



Willkommen in dieser schönen, offenen und besonders hellen und sonnigen Dachgeschosswohnung. Sofort begeistert die Wohnung schon im Flurbereich mit offener Architektur und dem freigelegten Dachstuhl sowie dem Ausbau fast bis zum Dachfirst mit besonders großzügigen Deckenhöhen. Die Wohnung ist von Grund auf neu aufgebaut! Somit verfügen Sie hier über einen neuwertigen Estrichboden inklusive Fußbodenheizung in allen Räumen. Die Böden der Wohnung sind mit hochwertigen und großformatigen Fliesen in Betonoptik ausgestattet. Zahlreiche und großzügige Dachgauben bieten viel Freiraum und ein sehr großzügiges Raumgefühl. Natürlich sind auch alle Fenster der Wohnung entsprechend neuwertig. Ihr neuer Flur und Eingangsbereich ist sehr angenehm bemessen und bietet viel Platz für Ihre individuelle Einrichtung.

Traumhafter Wohnbereich mit großer Sonnenterrasse



Das absolute Highlight und der Mittelpunkt dieser Wohnung ist der besonders große, offene und lichtdurchflutete Wohnbereich mit sehr viel Platz für die Einrichtung mit großem Essbereich und großzügiger Wohnlandschaft. Die besonders große und sonnige Dachterrasse wird Sie ebenfalls begeistern - Sonne pur durch die Südwestliche Ausrichtung. Nach Nordosten schauen Sie aus Ihrer Wohnung direkt auf das Dortmunder Westfalenstadion und ins benachbarte Grüne.



Die sonnig und südwestlich ausgerichtete Terrasse ist etwa 11m² groß und lädt bei schönem Wetter immer zum Aufenthalt im Freien ein.

Ein Bodenbelag wurde auf der Terrasse noch nicht erstellt - diesen können Sie sich noch aussuchen!
Der Eigentümer, ein erfahrener Dachdeckermeister, wird Ihnen den Oberboden dann noch nach Ihren Wünschen erstellen.



Die Küche der Wohnung überzeugt auch mit besonderer Raumgröße und offener Architektur.

Aus der Küche genießen Sie ebenfalls den Blick auf unser schönes Dortmunder Stadion und die grüne Umgebung.

Die Übernahme der Küche ist nach Absprache zusätzlich möglich.



Das Badezimmer lässt keine Wünsche offen! Ein großes Fenster, Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch! Dazu natürlich die moderne und zeitlose Gestaltung und Farbgebung!

Hier ist alles vorhanden was Ihr Herz begehrt!



Der Elternschlafbereich begeistert mit etwa 20m² Wohnfläche und einem schönen Ausblick ins Grüne und zum Stadion. Hier wurde die Decke nicht bis zum Dachfirst ausgebaut - somit können Sie die darüber liegende Dachbodenfläche sogar begehen und perfekt zum Lagern von Taschen, Koffern oder dem Weihnachtsschmuck nutzen.



Dieses größere Kinderzimmer bietet etwa 13m² Wohnfläche und ist natürlich auch traumhaft schön ausgebaut.

Die große Gaube mit insgesamt drei Fenstern sorgt für viel Raum und sonniges Tageslicht.

Hier können Sie ganz sicher ein sehr schönes Kinderzimmer einrichten.



Das kleinere der beiden Kinderzimmer ist etwa 9m² groß. Auch hier sorgt eine große Gaube mit zwei großen Fenstern für ein schönes Raumgefühl und viel Tageslicht.

Beide Kinderzimmer sind, wie auch die Dachterrasse, sonnig südwestlich ausgerichtet.

Hier können Sie natürlich auch sehr gut ein schönes Home Office einrichten!



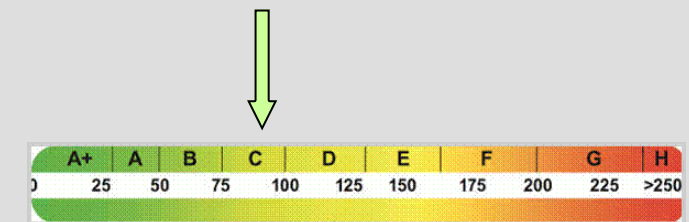
Für weiteren Komfort verfügt Ihre neue Wohnung natürlich über einen eigenen Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Ihre Waschmaschine. Hier ist die eigene sowie moderne Gas Brennwertheizung untergebracht. Die Heizung versorgt Ihre Wohnung sparsam mit Wärme inklusive der Fußbodenheizung und natürlich mit Warmwasser.

Der große Vorteil - Hier sind Sie unabhängig von der Haus- und Heiztechnik des Gebäudes sowie den dazugehörigen Kosten!



Ihre neue Traumwohnung und das Wohnhaus befindet sich in einer der beliebtesten Wohnstraßen von Dortmund Barop. Attraktive Villen, schöne 2- oder 3-Familienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser prägen hier das freundliche Straßenbild. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und auch darüber hinaus sind schnell in Dortmund Barop oder Hombruch zu erreichen. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind hervorragend - die U-Bahn befindet sich nur 2 bis 3 Gehminuten entfernt. Die Uni ist bequem mit dem Rad oder dem Bus in wenigen Minuten zu erreichen. Mit dem PKW genießen Sie hier ideale Verkehrsverbindungen in alle Himmelsrichtungen. Kindergärten sowie weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe. Und zum BVB Spiel gehen Sie hier mit allen anderen Fans bequem zu Fuß!

Objektart:	Eigentumswohnung	Baujahr:	2017/2018
Objekttyp:	Dachgeschoss	Zustand:	Dach Neuausbau 2017/2018 Neuwertige Wohnungs- und Heiztechnik Gepflegt und modern
PLZ:	44225		
Ort:	Dortmund (Barop)		
Land:	Deutschland		
Wohnfläche:	ca. 120,00 m ²	Heizungsart:	Gas Brennwertheizung mit Fußbodenheizung
Nutzfläche:	ca. 6,00 m ² (Keller)		
Anzahl Zimmer:	4	Terrasse:	ca. 11m ² Sonnige Süd/West Ausrichtung
Anzahl Schlafzimmer:	3		
Anzahl Badezimmer:	1 Dusch – und Wannenbad		
Kaufpreis:	395.000 Euro	Verfügbarkeit:	Nach Vereinbarung
Provision:	3,57% Käufercourtage	Hausgeld:	ca. 380 Euro monatlich



Energiebedarfsausweis

Gültig bis: 22.11.2035

Endenergiebedarf: 93,2 kWh/(m²a)

Energieverbrauch für Warmwasser ist
enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 2018

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Das monatliche Hausgeld von etwa 380 Euro beinhaltet die Kosten für den Allgemeinstrom, die Kontoführungsgebühren der Wohngemeinschaft, die Gebäudeversicherungen, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Wasser und Abwasser, die Instandhaltungsrücklage und die Verwalterkosten.

Hinzu kommen noch die eigenen und verbrauchsabhängigen Strom– sowie Gaskosten.

Autark und auf Augenhöhe mit dem Dortmunder Westfalenstadion! Hier erwerben Sie eine traumhafte und erst in den Jahren 2017/2018 komplett neu aufgebaute Dachgeschosswohnung in einer der beliebtesten Wohnstraßen von Dortmund in Dortmund-Barop. Diese absolut traumhafte Wohnung begeistert mit freigelegten Dachbalken, besonderen Raumhöhen, einer offenen und gut geplanten Architektur, sehr viel Tageslicht und Sonnenschein und einer großen und sonnigen Dachterrasse! Die Wohnfläche beträgt großzügige 120m² und bietet auch einer Familie mit bis zu zwei Kindern viel Platz. Die Ausstattung ist im gesamten modern und zeitlos gehalten. Besonders große Dachgauben mit vielen und großen Fenstern sorgen für Freiraum und ein ganz besonderes Raumgefühl. Große Investitionen müssen Sie hier nicht mehr planen, denn nach nur kleineren Geschmacksrenovierungen oder Auffrischungen von Anstrichen können Sie hier direkt einziehen. Diese Wohnung sowie die Wohnungstechnik inklusive der eigenen Heizungsanlage mit Fußbodenheizung und die Dämmung der Wände, Gauben und des Daches befinden sich auf Neubaustandard! Überzeugen Sie sich selbst bei einer ausführlichen Besichtigung und sprechen Sie mich an.

Der Kaufpreis der Wohnung mit PKW Stellplatz: 395.000,-- 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.

