






Perfekt für Heim- und Handwerker und Gartenliebhaber
Renovierungsbedürftiges Reihenendhaus mit großem Sonnengrundstück in Bergkamen-Oberaden
Mit 5 Zimmern - ca. 120m² Wohnfläche - voll unterkellert
551m² sonniges Grundstück mit Garage und älterem Gartenhaus

Birken Immobilien - Kirchhörder Straße 56 - 44229 Dortmund
Home: www.immo-birken.de Email: mail@immo-birken.de Tel.: 0231-999 540 60 Mobil: 0174-1515154

Geschäftsbedingungen

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.

Birken Immobilien - Kirchhörder Straße 56 - 44229 Dortmund
Home: www.immo-birken.de Email: mail@immo-birken.de Tel.: 0231-999 540 60 Mobil: 0174-1515154

Das Haus





Ihr neues Zuhause wurde im Jahr 1954 in massiver Bauweise auf einem 551m² großen und sonnigen Grundstück in ruhiger Lage von Bergkamen Oberaden erbaut. Das Haus ist voll unterkellert. Die Beheizung erfolgt durch eine Gaszentralheizung Baujahr 2005. Eine Erneuerung der Heizung, Elektrik und weiteren Haustechnik ist einzuplanen. Die Fenster zur Straßenseite und die Haustür wurden vor wenigen Jahren erneuert. Die Fenster der Zimmer an der Giebelseite, des kleinen Schlafzimmers im 1. OG und die Dachfenster im Spitzboden müssen noch erneuert werden. Im Inneren des Hauses sind umfangreiche Renovierungen der Wände, Decken und Böden einzuplanen.

Garten, Garage







Ein absolutes Highlight für Gartenliebhaber ist der große und sonnige Garten. Dieser bietet Sonne pur von morgens bis Abends. Auf Ihrer Terrasse genießen Sie die Sonne von morgens bis Nachmittags.
Das Gartenhaus ist bereits recht alt und sollte vermutlich ersetzt werden.

Am Ende des Grundstücks befindet sich die Garage mit einem Stallplatz davor.

Birken Immobilien - Kirchhörder Straße 56 - 44229 Dortmund
Home: www.immo-birken.de Email: mail@immo-birken.de Tel.: 0231-999 540 60 Mobil: 0174-1515154

Eingangsbereich und Diele





Ihr neues Zuhause bietet Ihnen im Erdgeschoss einen Flur, ein sehr kleines Gäste WC sowie eine große Küche und einen Wohn- und Essbereich.

Die Hauseingangstür ist vor wenigen Jahren erneuert worden.

Wohn– und Essbereich







Der Wohn – und Essbereich bietet direkten Zugang zur Küche und auf Ihre Terrasse. Zur Terrasse hin kann natürlich eine große Wandöffnung mit großem Schiebefenster realisiert werden. Das derzeitige Türelement zur Terrasse ist bereits erneuert und absolut zeitgemäß.

Küche





Die Küche ist großzügig bemessen. Das Fenster der Küche ist vor kurzem erneuert worden.

Ein größerer Durchbruch zum Wohnzimmer wäre eine gute Option um einen großen Wohn- und Essbereich mit offener Küche zu realisieren.

Treppenhaus





Das alte und originale Treppenhaus kann sicher sehr gut und schön aufgearbeitet werden. Das Treppenhaus führt vom Erdgeschoss bis zum Spitzboden des Hauses.

3 Schlafräume im 1. OG







Im 1. Obergeschoss stehen Ihnen insgesamt 3 Schlafräume zur Verfügung. Derzeit sind alle Schlafräume mit Türen miteinander verbunden. Dies lässt sich natürlich ändern, sodass Sie 3 eigene und abgeschlossene Schlafräume oder Kinderzimmer erstellen können. In zwei Schlafräumen müssen die Fenster erneuert werden. Der dritte Schlafraum hat bereits ein neuwertiges Fenster.

Tageslicht Duschbad





Das Duschbad wurde vor mehreren Jahren bereits einmal modernisiert. Es verfügt über ein neueres Fenster, Dusche, WC und Waschtisch.

Dachgeschosszimmer





Im Spitzboden des Hauses steht ein weiterer großer Raum zur Verfügung. Die Wohnfläche hier beträgt nach entsprechendem Abzug der Dachschrägen etwa 20m². Die beiden Dachfenster müssen erneuert werden.

Birken Immobilien - Kirchhörder Straße 56 - 44229 Dortmund
Home: www.immo-birken.de Email: mail@immo-birken.de Tel.: 0231-999 540 60 Mobil: 0174-1515154

Keller





Der Kellerzustand ist baujahrstypisch. Die Heizungsanlage ist im Keller untergebracht. Die Heizung stammt aus dem Jahr 2005 und muss erneuert werden. Um eine bessere Energieeffizienz zu erreichen, sollte man auch die Kellerdecke dämmen.

Ansonsten bietet der Keller viel wertvolle Nutzfläche und einen Kelleraußenzugang zur Gartenseite.

Die Wohnlage





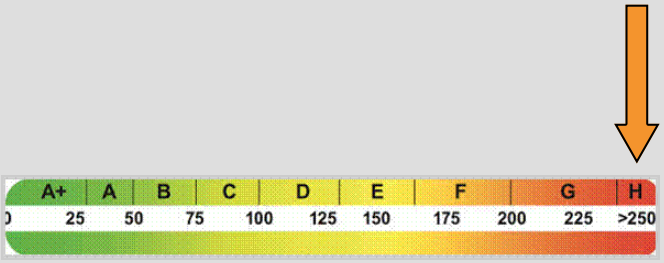
Die genaue Adresse
erhalten Sie auf Anfrage

Ihr neues Zuhause befindet sich in beliebter, gewachsener, ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Bergkamen Oberaden. Das Umfeld ist gepflegt, grün und bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im direkten Einzugsgebiet des östlichen Ruhrgebiets und einer soliden Nahversorgung sowie einer guten Verkehrsanbindung.
Die direkte Nachbarschaftsbebauung besteht nahezu nur aus Ein– bis Zweifamilienhäusern. Hier wohnen Sie demnächst abseits des Großstadtlärms in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Anliegerstraße. Ideal für Familien, die ein harmonisches und ruhiges Umfeld schätzen. Überzeugen Sie sich selbst.

Daten

Objektart:	Einfamilienhaus
Objekttyp	Reihenendhaus
PLZ:	59192
Ort:	Bergkamen Oberaden
Grundstücksgröße:	551m²
Wohnfläche:	ca. 120m²
Nutzfläche:	ca. 48m² (Keller)
Anzahl Zimmer:	5
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	1 Gäste WC im EG 1 Duschbad im 1. OG
Terrasse:	vorhanden

Baujahr:	1954
Zustand:	Renovierungsbedürftig Haustechnik muss erneuert werden Fenster müssen teilweise erneuert werden
Heizungsart:	Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher
Befeuerung:	Gas
Stellplätze:	1 Einzelgarage 2-3 Stellplätze
Kaufpreis:	219.000 Euro
Provision:	3,57% inkl. Mwst.
Verfügbar ab :	sofort



Energiebedarfsausweis

gültig bis : 08.08.2036

Endenergiebedarf: 314,9 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: H

Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.

Baujahr laut Energieausweis: 1954

Wesentlicher Energieträger: Gas

Genauere Nebenkosten können nicht angegeben werden, da das Haus bereits länger leer steht.

Um die Energieeffizienzklasse und den Energiebedarf des Hauses zu verbessern, sollten einige Fenster erneuert, die Heizung getauscht, die Kellerdecke gedämmt, erneuerbare Energien integriert und gegebenenfalls die Fassade gedämmt werden.

Birken Immobilien - Kirchhörder Straße 56 - 44229 Dortmund
Home: www.immo-birken.de Email: mail@immo-birken.de Tel.: 0231-999 540 60 Mobil: 0174-1515154

Resumé

Das perfekte Haus für Heim– und Handwerker sowie Gartenliebhaber! Hier erwerben Sie ein stark renovierungsbedürftiges Reihenendhaus mit traumhaft großem Grundstück in beliebter und ruhiger Wohnlage von Bergkamen-Oberaden. Hier können Sie mit handwerklichem Geschick, guten Ideen und viel Muskelhypothek sicher ein schönes, geräumiges und modernes Reihenendhaus realisieren. Ihre Kinder und Sie würden zudem den traumhaft großen Garten genießen können. Das Grundstück ist insgesamt 551m² groß - viel Platz also für Ihre Gartenideen! Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie eine Besichtigung mit mir.

Der Kaufpreis: 219.000,-- 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.