



Exklusive und neuwertige Eigentumswohnung direkt am Naturschutzgebiet Steinbruch Schüren
Modernes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung in Top Lage mit unverbaubarem Ausblick
Baujahr 2017

90m² Wohnfläche, 2 Zimmer, Sonnenbalkon, modernes Duschbad und Gäste WC, offene Küche,
Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Elektrik KNX-Bussystem, u.v.m.

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.



Diese exklusive Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen und hochwertigen 6-Familienhauses in ruhiger Lage direkt am Naturschutzgebiet Steinbruch Schüren. Das Treppenhaus ist modern und hochwertig ausgestattet und ein Aufzug ist vorhanden. Das ansprechende Gebäude wurde im Jahr 2017 erbaut. Ein Kellerraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum neben der Wohnung gehören zu diesem besonderen Immobilienangebot. Ein Waschraum im Keller ist vorhanden. Die Beheizung erfolgt durch eine moderne Gas-Zentralheizung inklusive Warmwasserbereitung. Die Balkone des Hauses sind sonnig südwestlich ausgerichtet - Sonnenuntergang und unverbaubarer Ausblick in das Naturschutzgebiet inklusive! 1 PKW Stellplatz im Freien gehört zur Wohnung.



Ihre neue Wohnung befindet sich auf der Hauseingangsebene - zum Garten hin im 1. Obergeschoss. Sie betreten Ihre neue Wohnung im großzügigen und offenen Flur mit schönem Blick in den Wohnraum. Die Ausstattung gefällt sofort mit durchgängig verlegtem Parkettboden, großen Fenstern und viel Tageslicht. Aus dem Flur begehen Sie direkt den Won- und Essbereich mit offener Küche, das großzügige Schlafzimmer mit Bad en Suite und das Gäste WC.



Der sehr großzügige Wohn– und Essbereich ist ca. 36m² groß und verfügt über zwei große und ebenerdige Fensterelemente zur Gartenseite sowie ein weiteres Fenster an der Giebelseite des Hauses. Viel Tageslicht und ein schöner Blick ins Grüne ist hier garantiert. Angrenzend zum Wohnraum befindet sich der offene Küchenbereich mit nochmals etwa 9m², sodass der gesamte Wohnbereich mit offener Küche etwa großzügige, offene 45m² Wohnfläche bietet.



Ein weiteres Highlight dieser modernen Wohnung ist natürlich der große Balkon, welcher sich über die gesamte Breite Ihrer neuen Wohnung erstreckt und knapp 10m² groß ist. Sonne von Mittags bis zum Sonnenuntergang und ein traumhafter Ausblick in das direkt angrenzende, grüne Naturschutzgebiet inklusive!

Hier werden Sie jede Minute im Freien genießen!



Die offene Küche bildet den Mittelpunkt dieser Wohnung und ist großzügig gestaltet und schön eingerichtet. Die Einbauküche kann bei Gefallen gerne zusätzlich übernommen werden.



Ihr neues Schlafzimmer mit großem Duschbad en Suite bietet viel Platz für eine Einrichtung mit großem Bett, großem Kleiderschrank, Nachttischen und Kommoden. Hier werden Sie sich sicher wohl fühlen.



Das etwa 8m² große Duschbad mit Fenster ist direkt aus dem Schlafraum zugänglich und verfügt mit bodengleicher Dusche, Waschtisch, WC und Fenster über alles was das Herz begehrt.

Die Ausstattung ist zeitlos und modern.



Das Gäste WC der Wohnung ist direkt aus dem Flur zugänglich. Das WC ist zeitlos und modern ausgestattet.

Der Pflegezustand ist sehr gut.



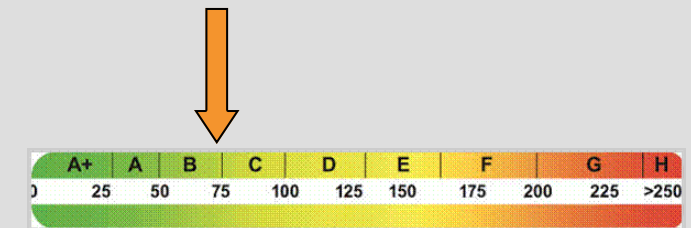
Die genaue Adresse erhalten
Sie auf Anfrage

Direkt am Naturschutzgebiet
Steinbruch Schüren

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einer begehrten und ruhigen Wohnstraße im Dortmunder Stadtteil Schüren. Die nähere Nachbarschaft zeichnet sich durch ein gepflegtes, familienfreundliches Umfeld aus. Ein absolutes Highlight ist die direkte Lage am Naturschutzgebiet Steinbruch Schüren sowie die Nähe zum bekannten Naherholungsgebiet Phoenix-See, welcher von hier aus in wenigen Minuten erreichbar ist. Schüren verbindet naturnahes Wohnen optimal mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und sind gut erreichbar. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung an die Bundesstraßen B1 und B236 sowie die öffentlichen Verkehrsmittel sind die Dortmunder Innenstadt und umliegende Autobahnen schnell erreichbar.

Objektart:	Eigentumswohnung
Objektyp:	Etagenwohnung 1. OG
PLZ:	44269
Ort:	Dortmund (Schüren)
Land:	Deutschland
Wohnfläche:	ca. 90m ²
Keller:	1
Anzahl Zimmer:	2
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1 Duschbad en Suite 1 Gäste WC
Kaufpreis:	295.000 Euro
Provision:	3,57% inkl. Mwst.
Hausgeld:	515 Euro monatlich inklusive Heizung und Warmwasser, u.v.m.

Baujahr:	2017
Zustand/Ausstattung:	neuwertig und modern Elektrik KNX Bussystem Elektrische Rollläden Fußbodenheizung Hochwertiges Parkett Offene Küche Hochwertige Innentüren
Heizungsart::	Gaszentralheizung inkl. Warmwassererzeugung/ Warmwasserspeicher Fußbodenheizung in allen Räumen
Verfügbar:	sofort



Energieverbrauchsausweis

Gültig bis: 02.08.2036

Verbrauchskennwert: B - 74,4 kWh/(m²a)

Energieverbrauch für Warmwasser ist
enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 2017

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Das monatliche Hausgeld beinhaltet die Kosten für: Heizung und Warmwasser, Müllabfuhr, Wasser, Abwasser, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gebäudeversicherung, Allgemeinstrom, Pflege der Außenanlagen, Hausmeister, Instandhaltungsrücklage, Verwaltungskosten, Wartung des Aufzugs und der technischen Anlagen. Hinzu kommen nur noch die eigenen, verbrauchsabhängigen Stromkosten und die jährliche Grundsteuer.

Neuwertig in Top-Lage! Exklusive und großzügige 2-Zimmerwohnung direkt am Naturschutzgebiet Steinbruch Schüren mit unverbaubarem Ausblick ins Grüne, großem Südwestbalkon und moderner, hochwertiger Ausstattung! Ihre neue Wohnung befindet sich am Ende einer kleinen Sackgasse in ruhiger und sehr beliebter Wohnlage am Naturschutzgebiet. Das moderne 6-Familienhaus wurde erst im Jahr 2017 erbaut und überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und moderner Architektur. Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit und sprechen Sie mich zur Vereinbarung einer Besichtigung an.

**Der Kaufpreis beträgt 295.000 Euro für Wohnung und PKW Stellplatz
Die Küche kann auf Wunsch zusätzlich übernommen 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.

