



Baujahr 2002 in unverbaubarer Lage im Grünen
Renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte in der Stadtkrone-Ost mit kleinem Südgarten
Mit 5 Zimmern - ca. 135m² Wohnfläche - Kaminanschluss vorhanden
251m² Südgrundstück - trockener und großer Vollkeller
Mit 7m langer Einzelgarage und 2-3 PKW Stellplätzen am Haus

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.



Ihr neues Zuhause wurde im Jahr 2002 in massiver und guter Bauweise auf einem 251m² großen Südgrundstück in unverbaubarer Lage der Stadtkrone Ost errichtet. Das Haus ist voll unterkellert. Zusätzlich ist sogar der Bereich der Terrasse unterkellert worden. Der Keller ist trocken. Die Beheizung erfolgt durch eine Gaszentralheizung inklusive Warmwasserspeicher. Die Heizung stammt noch aus dem Baujahr. Eine Erneuerung der Heizung ist einzuplanen. Die Holzfenster mit Isolierverglasung müssen größtenteils aufgrund von Verwitterung oder Beschädigungen ausgetauscht werden. Außenrollläden sind an allen Fassadenfenstern vorhanden. Die Bausubstanz des Hauses ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Ausstattung ist sehr einfach. Eine komplette Renovierung von Wänden, Decken, Böden und dem Bad sollte eingeplant werden.



Viel Komfort und Platz bietet Ihnen eine 7m lange Einzelgarage am Haus. Diese verfügt auch über einen Zugang zum Garten. Vor Ihrem neuen Haus können bequem 2-3 weitere PKW parken. Die Zuwegung zum Haus ist bis zur Haustür und Garage befahrbar, so dass schwere Einkäufe oder der Umzug problemlos erledigt werden können.

Ihr neues Haus liegt am Ende einer Spielstraße und Sackgasse. Durchgangsverkehr am Haus ist somit gänzlich ausgeschlossen. Hier können Ihre Kinder sorgenfrei, sicher und ungestört vor dem Haus spielen.



Der pflegeleichte, kleine Garten ist sonnig südlich ausgerichtet. Ihr Garten und Grundstück grenzt südlich an eine unverbaubare Grünfläche der Stadtkrone Ost. Hier können Sie somit ungestört die Zeit im Freien und in der Sonne genießen.

Ihre neue Terrasse ist direkt aus dem Wohnraum, durch zwei bodentiefe Fenster, zugänglich. Die Terrasse ist ca. 12m² groß.



Der Eingangsbereich und die Diele sind großzügig und offen gestaltet. Der Fußboden ist mit einfachen PVC Fliesen ausgestattet. Die Wände und Decken, auch im Bereich des Treppenhauses, müssen renoviert werden.

Aus der Diele begehen Sie Ihre neue Küche, das Wohnzimmer und das Gäste WC.



Der Wohn – und Essbereich mit zwei großen, bodentiefen Fenstern und schönem Blick zur Terrasse und dem Garten wird Ihnen sicher gefallen. Die Wohnfläche beträgt hier ca. 25m². Die Raumgröße ist somit sehr gut für eine gemütliche Einrichtung zum Wohnen und Essen geeignet. Ein Kaminanschluss ist bereits vorhanden. Sie müssten sich also nur noch einen schönen Kamin aufstellen lassen.

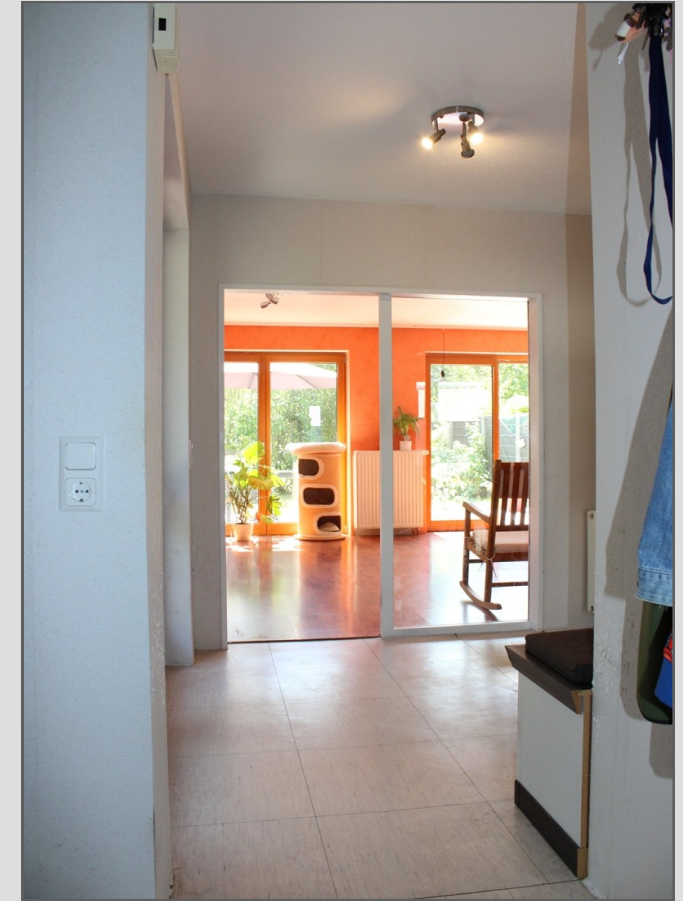
Der Laminatboden muss durch einen neuen Bodenbelag ersetzt werden und Wände und Decken müssen renoviert werden. Die Fenster sind aufgrund einiger Beschädigungen und Verwitterung zu ersetzen.



Ihre neue Küche bietet mit ca. 13m² Wohnfläche viel Platz für eine große Einbauküche mit Essbereich zum Frühstück.

Das große Fenster sorgt für viel Tageslicht und bietet auch den Zugang zum Vorgarten - hier können Sie gut eine kleine Terrasse vor Ihrem Haus erstellen.

Der Fußboden und die Wände müssen modernisiert und renoviert werden.



Das Gäste WC ist direkt aus der Diele zugänglich.

Das Fenster im Gäste WC müsste aufgrund von Beschädigungen ausgetauscht werden.



Das Treppenhaus mit Buche-Stufen verbindet die Etagen des Hauses vom Keller bis zum Dachgeschoss. Wände und Decken im Bereich des gesamten Treppenhauses müssen renoviert werden. Teilweise sind die Tapeten schon entfernt worden.

Feuchtigkeit oder Baumängel sind nicht vorhanden. Aufgrund des Baujahres 2002 sind alle Modernisierungen und Renovierungen im Haus gut und sicher zu planen.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Schlafräume, jeweils mit Ankleidezimmer, und das Badezimmer.



Dieser zur Straßenseite gelegene Schlafrum ist angenehm bemessen und verfügt über einen Ankleideraum.

Insgesamt bietet dieser Bereich ca. 17m² Wohnfläche.

2. Schlafrum mit Ankleidezimmer



Der zweite Schlafrum mit angrenzendem Ankleidezimmer bietet insgesamt etwa 21m² Wohnfläche. Beide Räume verfügen über große und bodentiefe Fenster, welche aufgrund einiger Beschädigungen ausgetauscht werden sollten.

Aus diesen Räumen haben Sie einen schönen Blick ins Grüne und in Ihren Garten. Wände, Decken und der Laminatboden sollten auch hier renoviert und erneuert werden.



Das Dusch- und Wannenbad ist ca. 6,5m² groß. Die Ausstattung wurde in der Bauphase sehr einfach gewählt. Somit sollten Sie hier eine Badmodernisierung einplanen. Vorteilhaft für die Modernisierung ist, dass aufgrund des Baujahres keine Leitungen erneuert werden müssen und die Altfliesen sicher gut zu entfernen sind. Gerade Wände ersparen viele Vorarbeiten. Die Kosten der Modernisierung sollten somit sehr gut überschaubar und planbar sein.



Im Dachgeschoss bietet Ihnen dieses junge Haus zwei wirklich tolle und großzügige Kinderzimmer, welche mit dem Ausbau bis zum Dachfirst ein besonderes Raumgefühl erzeugen. Ihre Kinder werden sich bestimmt freuen!

Dieses Kinderzimmer bietet ca. 16m² Wohnfläche nach Abzug aller Schrägen - gefühlt ist der Raum deutlich größer!

Malerarbeiten und einen neuen Bodenbelag sollten Sie auch im Dachgeschoss des Hauses einplanen. Zudem müssen das Dreiecks-Giebelfenster zur Gartenseite und die Holz-Dachflächenfenster aufgrund von Verwitterung getauscht werden.

2. schönes Kinderzimmer im Dachstudio



Auch das zweite Kinderzimmer bietet viel Platz und ein tolles Raumgefühl.

Die Wohnfläche nach Abzug der Scrägen beträgt hier etwa 12m² - gefühlt ist dieser Raum deutlich größer!



Ihr neues Haus ist vollständig mit einem Betonkeller unterkellert. Zudem wurde die Terrasse des Hauses auch unterkellert. Somit verfügen Sie hier über ca. 60m² Nutzfläche.

Der Fußboden im Keller wurde teilweise gefliest. Gegebenenfalls ist der Kellerboden vollständig zu fliesen. Die Haustechnik stammt aus dem Baujahr 2002. Die Heizung ist nach nun ca. 24 Jahren zu erneuern.

Heiz-, Wasser-, Abwasser und Elektroleitungen sowie die Sicherungen müssen dank des Baujahres nicht modernisiert werden.



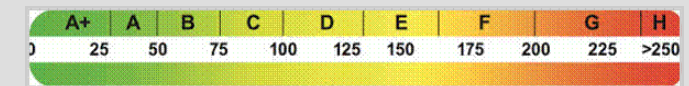
Die genaue Adresse
erhalten Sie auf Anfrage

Absolut beliebt und stark nachgefragt! Hier wohnen Sie in der Dortmunder Stadtkrone Ost in einer reinen Spielstraße. Ihre Kinder können hier noch sorgenlos vor dem Haus und auf der Straße spielen, toben und Rad fahren. Kindergarten, Schulen und alle Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in nächster Nähe und zu Fuß erreichbar oder im näheren Umkreis. Nahe gelegene Wiesen und Naherholungsgebiete wie der Phönixsee laden zum spazieren, joggen oder Rad fahren ein. Die Dortmunder Innenstadt erreichen Sie von hier aus schnell und bequem mit dem Auto oder der U-Bahn.

Das junge Wohngebiet Stadtkrone Ost - Hier werden Sie sich ganz bestimmt sehr wohl fühlen!

Objektart:	Einfamilienhaus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
PLZ:	44269
Ort:	Dortmund
Grundstücksgröße:	251m ²
Wohnfläche:	135m ²
Nutzfläche:	ca. 60m ² (Keller)
Anzahl Zimmer:	5
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	1 Gäste WC im EG 1 Bad im 1. OG
Terrasse:	Vorhanden, ca. 12m ²

Baujahr:	2002
Zustand:	Renovierungsbedürftig Einige Fenster müssen erneuert werden Heizung müsste erneuert werden
Heizungsart:	Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher
Befuerung:	Gas
Stellplätze:	1 Einzelgarage 2-3 Stellplätze am Haus
Kaufpreis:	495.000 Euro
Provision:	3,57% inkl. Mwst.
Verfügbar ab :	sofort



Energieverbrauchsausweis

gültig bis : 19.04.2036

Endenergiebedarf: 83,3 kWh(m²a)

Energieeffizienzklasse: C

Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.

Baujahr laut Energieausweis: 2002

Wesentlicher Energieträger: Gas

Die aktuellen jährlichen Kosten: Abwasser ca. 600 Euro, Strom ca. 1.000 Euro, Gas ca. 1.650 Euro, Wasser ca. 430 Euro, Müllabfuhr ca. 300 Euro, Grundsteuer ca. 770 Euro und Straßenreinigung ca. 54 Euro.
Insgesamt somit ca. 4.800 Euro jährlich, monatlich etwa 400 Euro.

Die Kosten der Wohngebäudeversicherung belaufen sich auf ca. 275 Euro jährlich.

Großzügige Doppelhaushälfte in grüner Lage der Stadtkrone Ost! Hier erwerben Sie eine erst im Jahr 2002 massiv erbaute Doppelhaushälfte mit einem 251m² großen Südgrundstück. Ein ganz besonderer Vorteil ist, dass sich Ihr neues Haus in unverbaubarer Lage am Ende einer Spielstraße im Grünen befindet. Hier müssen Sie zwar vollständig renovieren, einige Fenster und die Heizung erneuern und das Badezimmer neu gestalten, aber diese Arbeiten sind dank des jungen Baujahres 2002 sehr gut zu planen und zu kalkulieren. Leitungen für Wasser, Abwasser und Elektrik müssen nicht erneuert werden und „böse Überraschungen“ wie im Altbau wird es hier nicht geben. Weitere Vorteile des Hauses sind sicher die große Garage am Haus, der trockene und große Keller, zwei bis drei PKW Stellplätze am Haus, der pflegeleichte und sonnige Südgarten und der bereits vorhandene Kaminanschluss im Wohnzimmer! Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie eine Besichtigung.

Der Kaufpreis: 495.000,-- 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.

