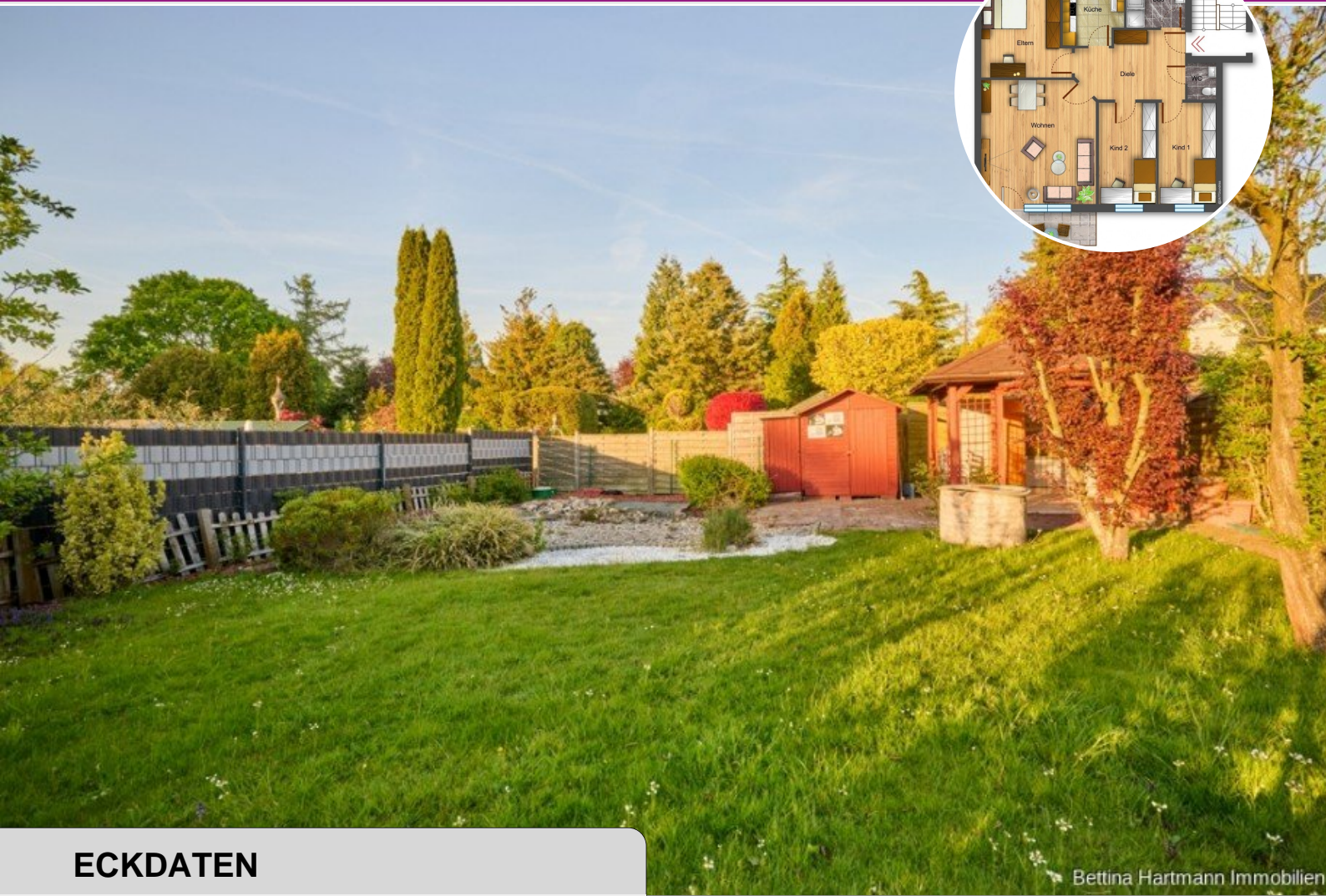


EXPOSÉ

Familienglück in Lanstrop - 4-Zimmer-Wohnung mit Garten, Balkon & 2 Stellplätzen in Dortmund



Bettina Hartmann Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 44329 Dortmund
Baujahr: 1995
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 96 m²
Hausgeld (ca.): 355,- €
Balkon: ja
Anzahl Stellplätze: 2
Freiplatz: Anzahl 2

Kaufpreis
€ 249.000,-

Bettina Hartmann Immobilien

Holzcampstr. 57 ° 58453 Witten ° Tel.: 02302 / 9333366

Fax: 02302 / 9333369 ° info@bettina-hartmann-immobilien.de ° www.bettina-hartmann-immobilien.de

> Etagenwohnung

> Dortmund

> 4 Zimmer

> 96 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 5485



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	44329 Dortmund
Baujahr	1995
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	96 m ²
Kaufpreis	249.000,- €
Hausgeld (ca.)	355,- €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	121 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2027-11-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Befuerung	Gas
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Manche Immobilien bieten Platz - andere schenken Lebensqualität. Diese charmante Eigentumswohnung vereint beides auf besonders angenehme Weise.

Im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sechs Wohneinheiten erwartet Sie auf ca. 96 m² Wohnfläche ein Zuhause mit durchdachtem Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und einem Wohngefühl, das sofort überzeugt.

Bereits beim Betreten spürt man die angenehme Atmosphäre dieser Wohnung. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Zuhauses und lädt zum Ankommen, Entspannen und gemeinsamen Leben ein. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon mit schönem Blick ins Grüne - ein wunderbarer Ort für den ersten Kaffee am Morgen, ruhige

Abendstunden oder einfach eine kleine Auszeit im Alltag.

Die Wohnung verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, darunter ein Schlafzimmer sowie zwei gleich große Kinderzimmer, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Damit bietet diese Immobilie viel Flexibilität für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Besonderen Komfort schaffen das separate Gäste-WC sowie das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, das durch Fenster und zeitlose Gestaltung überzeugt.

Die bereits vorhandene Einbauküche fügt sich praktisch in das Wohnkonzept ein und bietet eine ideale Grundlage für den direkten Einzug.

Ein echtes Highlight ist der zur Wohnung gehörende eigene Gartenanteil mit Gartenhaus - ein privater Rückzugsort im Grünen, der zusätzlichen Raum zum Entspannen, Spielen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein bietet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Stellplätze direkt am Haus (hintereinander angeordnet), sodass auch das Thema Parken komfortabel gelöst ist.

Diese Wohnung ist ein Ort zum Wohlfühlen - mit viel Platz, schöner Aussicht und dem besonderen Extra eines eigenen Gartens.

Das monatliche Hausgeld in Höhe von 355 Euro teilt sich wie folgt auf: Umlagefähige Nebenkosten (Allgemeinstrom, Wasser, Abwasser Kanal, Müllgebühren, Straßenreinigung, Hausreinigung, Pflege Außenanlage, Pumpenwartung, Gebäude- und Haftpflichtversicherung) in Höhe von 218,05 Euro, sowie nicht umlagefähige Nebenkosten (Bankgebühren, Sonstige Ausgaben, Verwaltungskosten, Reparaturen/Instandhaltung) in Höhe von 57,29 Euro und Rücklagen in Höhe von 79,66 Euro.

Ausstattung:

- zwei gleich große Kinderzimmer
- Balkon mit Zugang vom Wohnbereich
- eigener Garten mit Gartenhaus
- Einbauküche bereits vorhanden
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- separates Gäste-WC
- Rollläden (manuell)
- Fassade teilweise vor ca. 3 Jahren gedämmt
- 2 Stellplätze hintereinander am Haus
- gepflegtes Haus mit nur 6 Wohneinheiten
- Keller

Lagebeschreibung:

> Etagenwohnung

> Dortmund

> 4 Zimmer

> 96 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 5485



Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage von Dortmund-Lanstrop, einem gewachsenen Stadtteil im Nordosten der Stadt.

Hier genießen Sie eine angenehme Kombination aus grünem Umfeld und guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Distanz.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Nachbarschaft und bietet genau das, was viele suchen: Ruhe, Platz und ein entspanntes Wohngefühl - ohne auf Anbindung verzichten zu müssen.

Sonstiges:

Hinweis Energieberatung:

Gem. §48 GEG in Verbindung mit §80, Abs. 4 GEG weisen wir Sie darauf hin, dass jeder Käufer eine kostenfreie Beratung zum Energieausweis mit einem zur Ausstellung Berechtigten führen soll.

Kostenfrei bietet dieses u.a. die Verbraucherzentrale NRW an. Weitere Informationen dazu erhalten Sie unter <https://www.verbraucherzentrale.nrw/beratungsstellen>.

Hinweis Exposé:

Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig.

Für die Richtigkeit der Daten kann keine Gewähr übernommen werden, da diese von Dritten und/oder dem Eigentümer stammen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Gerne bearbeiten wir Ihre Anfragen und führen Angebote und Besichtigungen kostenlos für Sie durch.

Kosten entstehen Ihnen nur, wenn es durch unsere Nachweis- und/oder Vermittlungsleistung zu einem Kaufvertragsabschluss kommt.

Für die Vermittlung oder den Nachweis eines Objektes berechnen wir bei Kauf dem Käufer die im Exposé ausgewiesene Maklergebühr.

Diese Gebühr ist fällig und zahlbar sofort nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Impressum:

Veröffentlichung durch

Bettina Hartmann Immobilien

Bettina Hartmann, Holzkampstr. 57, 58453 Witten

Telefon: (02302) 9333366, Telefax: (02302) 9333369

Web: www.bettina-hartmann-immobilien.de

E-Mail: info@bettina-hartmann-immobilien.de

Umsatzsteuer-Ident-Nummer: DE279421995

Berufsaufsichtsbehörde:

Stadt Witten, Ordnungsamt, Marktstr. 16, 58452 Witten

Erlaubnis nach § 34 c GewO erteilt durch

Ennepe-Ruhrkreis, Amt für Ordnung und Straßenverkehr, Hauptstr. 92, 58332 Schwelm

Verbraucherinformationen:

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Wir sind weder verpflichtet noch bereit, an dem Streitschlichtungsverfahren teilzunehmen.

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dortmund
- > 4 Zimmer

- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5485



Grundriss

Bettina Hartmann Immobilien

