

Sehr gut aufgeteilte Wohnung mit Weitblick!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 46282 Dorsten

Baujahr: 1971

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 86 m²

Nebenkosten (ca.): 167,- €

Hausgeld (ca.): 190,- €

Etage: 5

Anzahl Etagen: 7

Kaufpreis
€ 120.000,-

- > Etagenwohnung
- > Dorsten
- > 3 Zimmer

- > 86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001585



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	46282 Dorsten
Baujahr	1971
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	86 m ²
Kaufpreis	120.000,- €
Nebenkosten (ca.)	167,- €
Hausgeld (ca.)	190,- €
Etage	5
Anzahl Etagen	7
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	105 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2027-12-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1971
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	ja
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	2,38 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzlichen MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Feldmark in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 32 Wohneinheiten. Die

gesamte Wohnanlage überzeugt durch ihren gepflegten Zustand sowie eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre.

Ein Aufzug bringt Sie bequem in die 5. Etage. Zusätzlich befindet sich im Keller ein Rollstuhlflift, der einen nahezu barrierefreien Zugang vom Hauseingang bis zur Wohnung ermöglicht.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet Ihnen damit die ideale Gelegenheit, Ihre persönlichen Wohnideen und Ihren individuellen Stil zu verwirklichen.

Der großzügige Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und wird durch einen praktischen Abstellraum ergänzt.

Direkt vor der Küche befindet sich ein gemütlicher Essbereich, der zum gemeinsamen Essen einlädt. Die Küche verfügt über eine angenehme Größe und bietet ausreichend Platz zum Kochen.

Das helle Wohnzimmer überzeugt mit einer großen Fensterfront, die den Raum mit viel Tageslicht erfüllt. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Ein separater Flur führt in den privaten Schlafbereich. Hier befinden sich das Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignet, sowie das dazwischenliegende Tageslichtbad mit Dusche.

Ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller runden dieses attraktive Angebot ab.

Ein weiterer Pluspunkt ist die im Jahr 2024 erneuerte Gas-Heiztherme, die für eine moderne und effiziente Wärmeversorgung sorgt.

Das Haus befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Die monatliche Erbpacht beträgt lediglich 11,26 Euro. Der Erbbaurechtsvertrag läuft noch bis zum Jahr 2062.

Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet Ihnen die ideale Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnideen und Ihren persönlichen Stil zu verwirklichen.

Auf ca. 86 m² Wohnfläche überzeugt die Immobilie mit einer durchdachten und praktischen Raumaufteilung.

Als Bodenbeläge wurden Parkett sowie Teppich verlegt.

Bis auf das Fenster im Wohnzimmer wurden sämtliche Fenster im Jahr 2010 erneuert. Die neueren Fenster sind zudem mit Rollläden ausgestattet.

> Etagenwohnung

> Dorsten

> 3 Zimmer

> 86 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001585



In allen Räumen - mit Ausnahme der Küche - sind Holzdecken vorhanden.

Die eigene Heiztherme befindet sich in der Küche und wurde erst im Jahr 2024 erneuert.

Das Tageslichtbad verfügt über einen Waschmaschinenanschluss und bietet somit zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein separater Kellerraum gehört zur Wohnung dazu.

Lagebeschreibung:

Die "Hansestadt" Dorsten liegt am Rande des Ruhrgebiets. Dorsten hat in 11 Stadtteilen, städtischen aber auch dörflichen Strukturen.

Der Wesel-Datteln-Kanal und die Lippe laden mit ihren Fahrrad und Spazierwegen zu Unternehmungen ein.

Die Innenstadt ist in 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr an die B225 und B225 sowie die A31 sind gegeben.

Sonstiges:

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin, um Ihnen die Vorzüge dieser schönen Eigentumswohnung persönlich zu präsentieren.

Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 2,38 %, inklusive 19 % MwSt. vom Kaufpreis durch den Käufer zur Folge hat, fällig und zahlbar direkt nach Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen wurde. (§ 656c BGB)

Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Daher übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Haftung.

Objektbilder:



Vor der Haustüre



Vor der Haustüre



Eingangsbereich

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dorsten
- > 3 Zimmer

- > 86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001585



Diele



Wohnzimmer



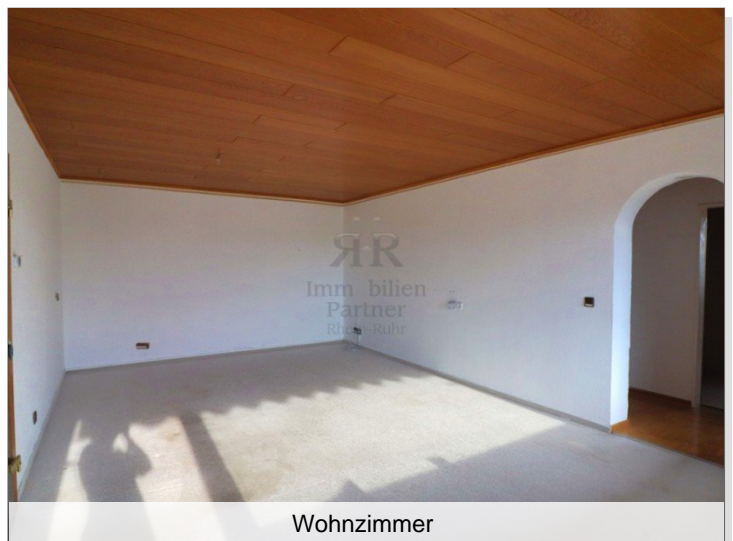
Diele



Wohnzimmer



Essbereich



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dorsten
- > 3 Zimmer

- > 86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001585



Wohnzimmer



Aussicht



Balkon



Küche



Balkon



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dorsten
- > 3 Zimmer

- > 86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001585



Küche



Schlafzimmer



kleiner Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer / Büro

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dorsten
- > 3 Zimmer

- > 86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001585



Kinderzimmer / Büro



Neue Heiztherme



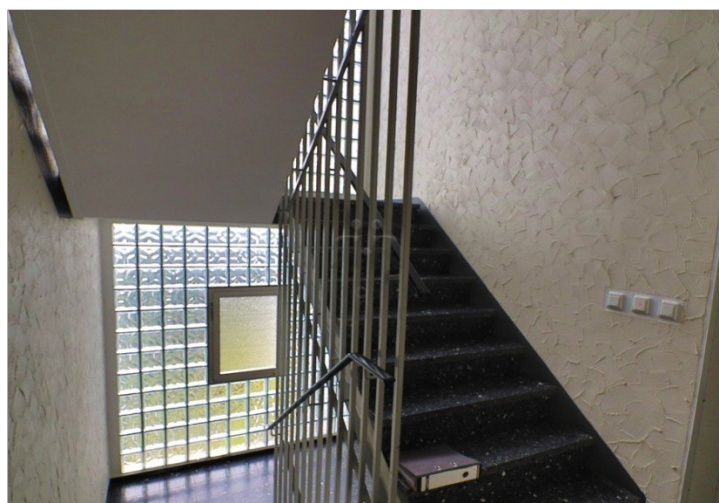
Bad mit Waschmaschinenanschluss



Aufzug



Bad



Treppenhaus

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dorsten
- > 3 Zimmer

- > 86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001585



Fahrradkeller



Kellerraum

