

# Maisonettewohnung mit Garten in ruhiger Lage von Dortmund-Dorstfeld







Als Maklerunternehmen in dieser Region legen wir großen Wert auf eine engagierte, freundliche und fachlich kompetente sowie seriöse Beratung.

Unser Ziel ist es insbesondere die individuellen Ansprüche unserer Kunden zu erfüllen.

Hierdurch ergibt sich für uns die Verpflichtung unsere Dienstleistung ständig zu optimieren und auf hohem Niveau zu halten.

Nutzen Sie bei einer so wichtigen Entscheidung, wie dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie, unsere Kompetenz und Erfahrung.



Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich auf einem ca. 419 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Wohnlage von Dortmund-Dorstfeld.

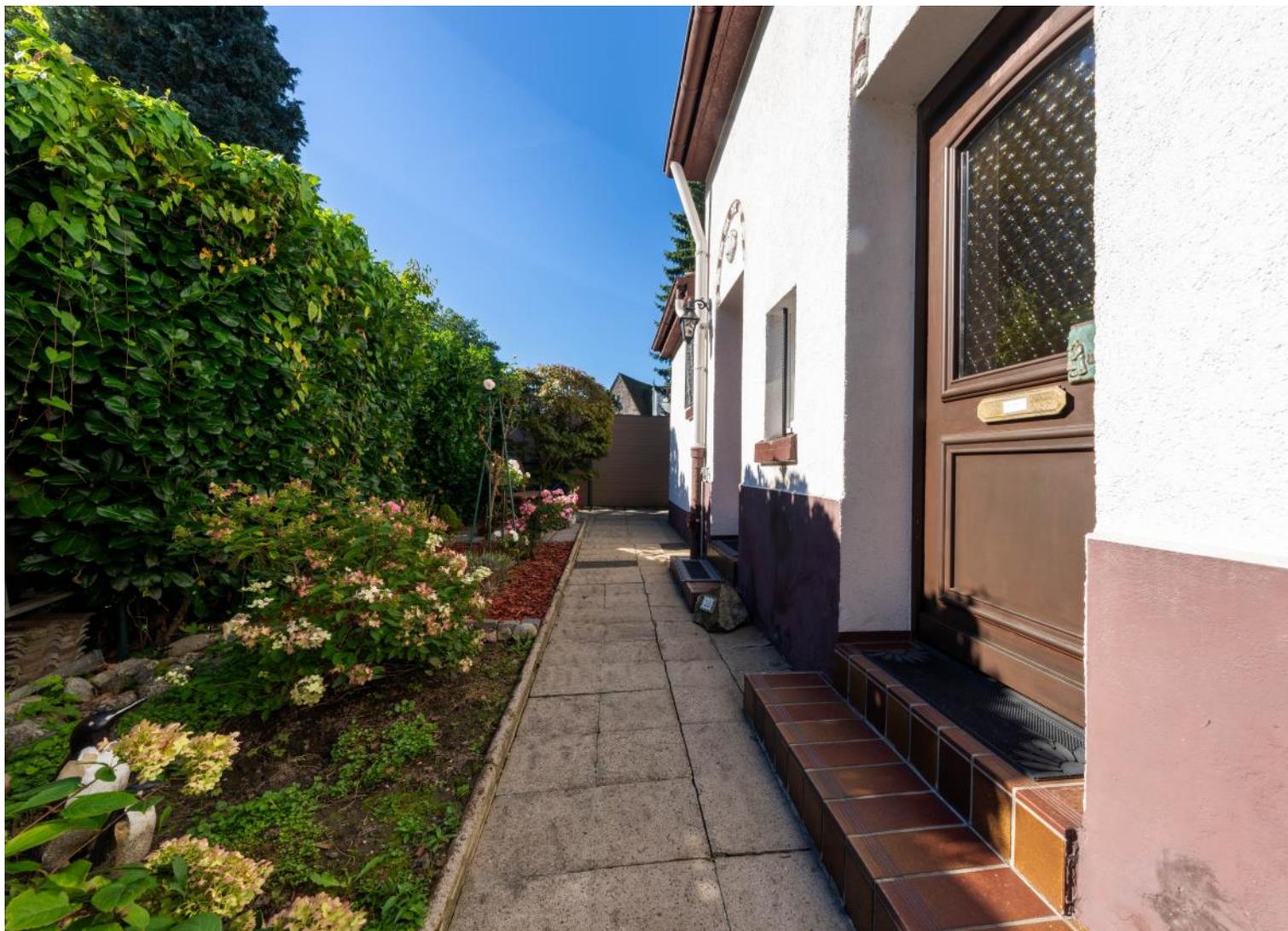
Das im Jahre ca. 1914 erbaute Haus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> und 3 Zimmern Platz zum Wohnen und Leben für Paare und Singles.

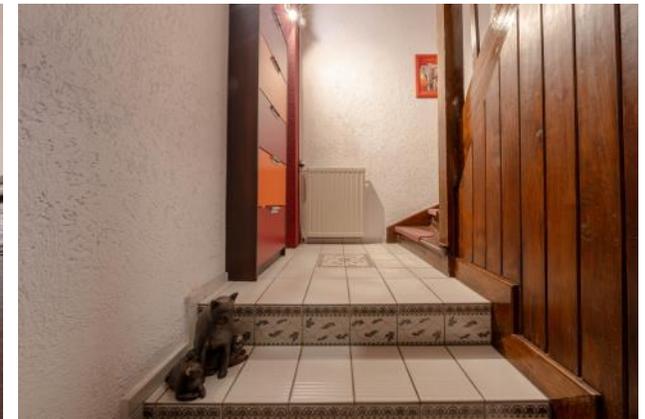
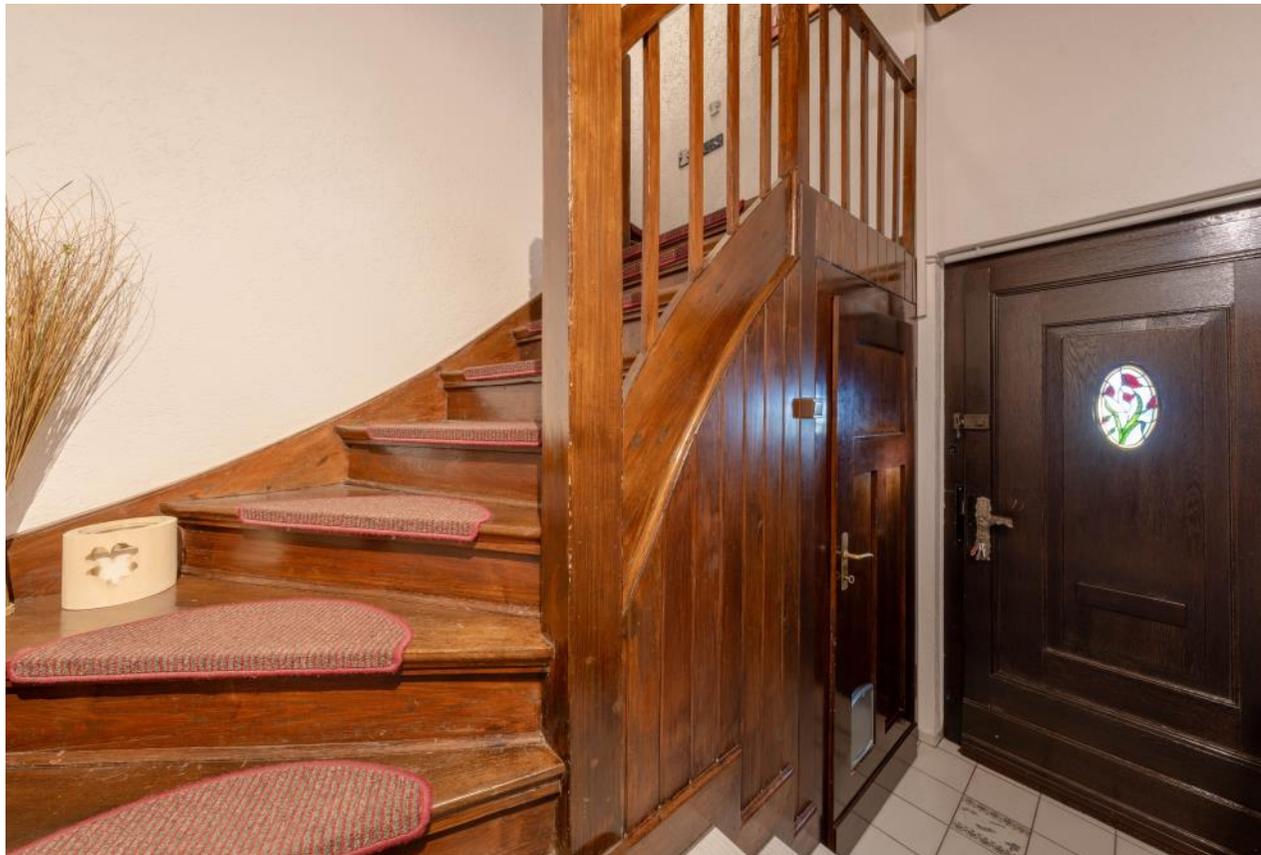
Die Fassade der Immobilie ist denkmalgeschützt und ermöglicht somit steuerlich Begünstigungen.

Die Gasbrennwertheizung aus 2024 sorgt für angenehme Wärme in der Wohnung.

Der große Garten bietet gute Aufenthaltsqualität an frischer Luft. Hier ist reichlich Platz für Gärtner, Kinder, Haustiere & Co..







***Hier empfängt sie Ihr neues Zuhause!***

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang, über den Sie in das Treppenhaus und somit in die oberen Etagen gelangen. Den Zugang in den eigenen, großen Kellerraum erreichen Sie über einen gemeinschaftlichen Treppenabgang.





## **Erdgeschoss Badezimmer**

Im Erdgeschoss gelangen Sie zu dem Badezimmer. Das Bad verfügt über eine Eckbadewanne, eine Toilette und ein Waschbecken. Kalte Handtücher sind dank des Handtuchheizkörpers passé.



## 1. Obergeschoss Flur

Über den Flur erreichen Sie das Wohnzimmer, die Küche sowie das Gäste-WC.



## **1. Obergeschoss Wohnbereich**

Das ca. 19 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer bietet Ihnen reichlich Platz für Ihren Wohn- und Essbereich. Der schöne Rundbogen öffnet den Raum zum Flur und schafft dadurch zusätzlichen Lichteinfall.



### **Kinderzimmer**

Angrenzend zum Wohnbereich lädt das geräumige Kinderzimmer zum Spielen und Träumen ein. Auf ca. 19 m<sup>2</sup> Fläche können Sie hier ebenso ein großzügiges Schlafzimmer einrichten.









## **Küche**

In dieser Küche ist das Kochen eine Freude!

Sie bietet ausreichend Platz zum Zubereiten leckerer Speisen und Menüs. Kurzen Weges zum Essbereich können Sie Kochen und Verzehren hervorragend miteinander kombinieren.

Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann aber auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.



### **Ausgebauter Dachboden Schlafzimmer**

In dem Schlafzimmer im ausgebauten Dachboden haben Sie ausreichend Platz um Bett, Schrank und Kommoden zu stellen.

Die Fenster sorgen für viel Licht und gute Belüftungsmöglichkeit.







### **Terrasse**

Hier macht der Aufenthalt mit Blick in den Garten Spaß!

Auf der Terrasse können Sie wunderbar entspannen. Die Terrasse wurde im Jahre 2023 erneuert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.



In dem großen eigenen Garten haben Sie die Möglichkeit mit Familie und Freunden gesellige Grillabende zu veranstalten oder einfach das gute Wetter zu genießen.





Garten



Über die Terrasse gelangen Sie in den Garten. Der Garten ist großzügig angelegt und lässt Hobbygärtnerherzen höher schlagen. Ein kleines Gartenhaus bietet Platz für Ihre Gartengeräte und Auflagen. Ende 2024 wurde der Gartenbereich für rund 8.000,- € neu gestaltet.



### **Lage**

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger Lage von Dortmund-Dorstfeld.

Die Architektur in Dortmund-Dorstfeld variiert von historischen Altbauten bis hin zu modernen Wohnkomplexen. Insbesondere im südlichen Teil des Stadtteils findet man zahlreiche gut erhaltene Gründerzeitgebäude, die dem Viertel einen charmanten und nostalgischen Charakter verleihen.

Ein zentraler Punkt in Dorstfeld ist der Dorstfelder Marktplatz, der als sozialer Treffpunkt dient und von Geschäften, Restaurants und Cafés umgeben ist. Hier können die Bewohner ihre Einkäufe erledigen und sich in gemütlicher Atmosphäre entspannen.

Dortmund ist auch für seine Grünflächen bekannt, darunter der Volksgarten und der Westfalenpark, die Gelegenheit zum Entspannen und zur Freizeitgestaltung bieten. Der nahegelegene Phoenix-See ist ein beliebtes Ausflugsziel, wo man spazieren gehen, Rad fahren und Wassersportaktivitäten genießen kann.

Insgesamt ist Dortmund-Dorstfeld ein lebendiger Stadtteil mit einer interessanten Mischung aus Wohn-, Geschäfts- und Erholungsmöglichkeiten. Es bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und ist ein Ort, an dem sich die Menschen in einer abwechslungsreichen Umgebung wohlfühlen können.

**Der Kaufpreis: 215.000,- €**

**zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB)**

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche der Verkäufer. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



**von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG**  
**Lange Straße 79, 44532 Lünen**  
**Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797**  
**Mail: [info@vonbohlenimmobilien.de](mailto:info@vonbohlenimmobilien.de)**  
**Internet: [www.vonbohlenimmobilien.de](http://www.vonbohlenimmobilien.de)**

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





**Grundrissaufteilung  
Erdgeschoss:**

Eingangsbereich, Badezimmer



**Grundrissaufteilung  
Obergeschoss :**

Flur, Wohnzimmer, Kinderzimmer,  
Küche, Gäste-WC



**Grundrissaufteilung Dachgeschoss:**

Dachstudio

**Bitte beachten Sie:**

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die ortsübliche Gebühr des Landesverbandes Nordrhein Westfalen Immobilienverband Deutschland (IVD) zu zahlen.

Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der ortsüblichen Gebühr.

Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten.

Es gelten die vom Landesverband Nordrhein-Westfalen zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren des Fachverbandes Nordrhein Westfalen im Immobilienverband Deutschland (IVD).

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG**

Sämtliche Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen ( schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

### **§ 1 Angebot und Angaben**

Das Immobilienangebot der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen.

Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt.

Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

### **§ 2 Kontaktaufnahme**

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten.

Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

### **§ 3 Provisionsanspruch**

Die Tätigkeit der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitsächlichkeit durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist ausreichend.

Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften.

Der Anspruch auf Provision entsteht, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht.

Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. ( z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..)

Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner.

Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltsminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt.

Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten.

Unsere Maklerprovision beträgt:

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wird die marktübliche Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis, d.h. 3 % zzgl. der gesetzl. USt berechnet.

Bei Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen USt.

#### **§ 4 Informationspflicht**

Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren, und uns eine Kopie zuzusenden. Wir sind berechtigt, beim Vertragsabschluss anwesend zu sein, ein Termin ist uns deshalb rechtzeitig mitzuteilen.

#### **§ 5 Doppeltätigkeit**

Es ist uns auch gestattet, für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

#### **§ 6 Schriftform**

Die Kündigung des Maklervertrages bedarf der Schriftform. Abweichungen zu diesen Geschäftsbedingungen sind ebenfalls schriftlich zu vereinbaren.

#### **§ 7 Haftung**

Wir haften aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG einschließlich unserer Erfüllungsgehilfen beruhen. Eine Gewähr für die durch uns angebotenen Objekte und die Bonität der vermittelten Vertragspartner wird nicht übernommen.

#### **§ 8 Gerichtsstand**

Soweit eine gesetzliche Gerichtsstandsvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

#### **§ 9 Auftragnehmer**

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG  
Lange Straße 79  
44532 Lünen

#### **§ 10 Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, oder eine durch die Parteien ersetzte Regelung, die den wirtschaftlichen Interessen am nächsten kommt und die den übrigen Regelungen nicht zuwider läuft.