

Exposé

Wohnung in Dorsten

Wunderschöne Eigentumswohnung im Herzen der Dorstener Altstadt mit Balkon und Doppelgarage



Objekt-Nr. OM-450685

Wohnung

Verkauf: **300.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas K.

46282 Dorsten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	98,72 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	7,82 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	282 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Aufteilung:

Eine sehr großzügige Eigentumswohnung mit einer gut durchdachten, zeitgemäßen Aufteilung im 1. Obergeschoss eines 6-Parteienhauses:

Großer Wohnraum mit Ausgang auf den breiten Balkon, Kochküche, geräumiger Flur, Gäste-WC mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner, zwei große Schlafräume, Bad mit Wanne, Dusche und Fenster.

Ein Kellerraum gehört zur Wohnung, ebenso befinden sich im Kellergeschoss eine Waschküche und ein Fahrradraum.

Weiterhin gehört eine abschließbare Doppelgarage zu der Wohnung. Diese befindet sich in einer Tiefgarage direkt neben dem Haus und ist in dem Kaufpreis inbegriffen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2017 umfassend renoviert (Neu: Bad, Gäste WC, Oberböden, Einbauküche)

Objektbeschreibung:

Die Wohnung besitzt eine helle, hochwertige Ausstattung:

- weiße, isolierverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- die Wohnungseingangstür ist eine Sicherheitstür mit Spion und Schließanlage
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- Innentüren und Zaren aus Esche weiß, Türen mit Glaseinsatz zum Wohnzimmer
- hell gefliestes Bad mit weißem Sanitär (Villeroy & Boch), Wanne, Glas-Dusche, Fenster
- gefliester Boden in Wohnzimmer, Küche, Flur und Bad (Villeroy & Boch)
- Armaturen: Hansgrohe
- Parkettboden in den beiden Schlafräumen (geölt)
- 2015 neue Brennwertheizung

(Gaszentralheizung, Warmwasseraufbereitung mit elektronischem Durchlauferhitzer)

- weiß gestrichene Decken und Wände
- Einbauschränk im Flur
- Doppelgarage mit elektrischem Toröffner
- großer Westbalkon
- Satellitenschüssel
- auf Wunsch Glasfaseranschluß E.ON (Glasfaser liegt bereits im Keller)

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

In einer ruhigen Sackgasse, nur wenige Meter (ca. 400 m) von der Innenstadt entfernt, liegt diese großzügige Eigentumswohnung.

Von hier aus können Sie zu Fuß in die Stadt gehen, zu Ärzten, zum Bahnhof und zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

In wenigen Minuten erreicht man von hier den Kanal (ca. 400 m) und die Lippe, welche mit ihren wunderschönen Spazier- und Radfahrwegen einladen.

Die kurze Entfernung zur A31 ermöglicht eine sehr gute Anbindung ans Ruhrgebiet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Gartenseite

Exposé - Galerie



Treppenhaus



WZ

Exposé - Galerie



WZ



WZ

Exposé - Galerie



Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Glasdusche

Exposé - Galerie



Bad



Gäste WC

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur / Einbauschränk



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie

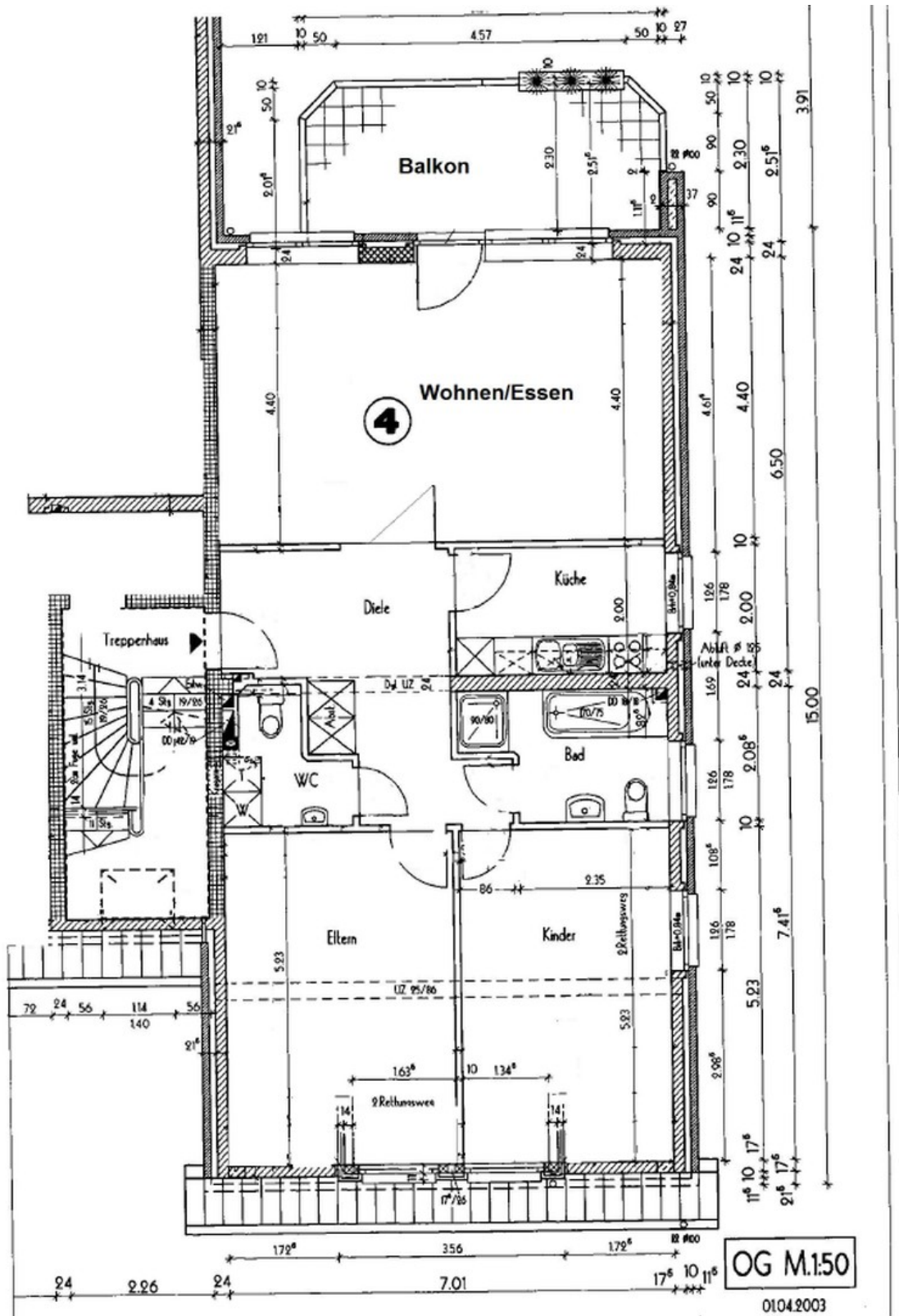


Tiefgarage



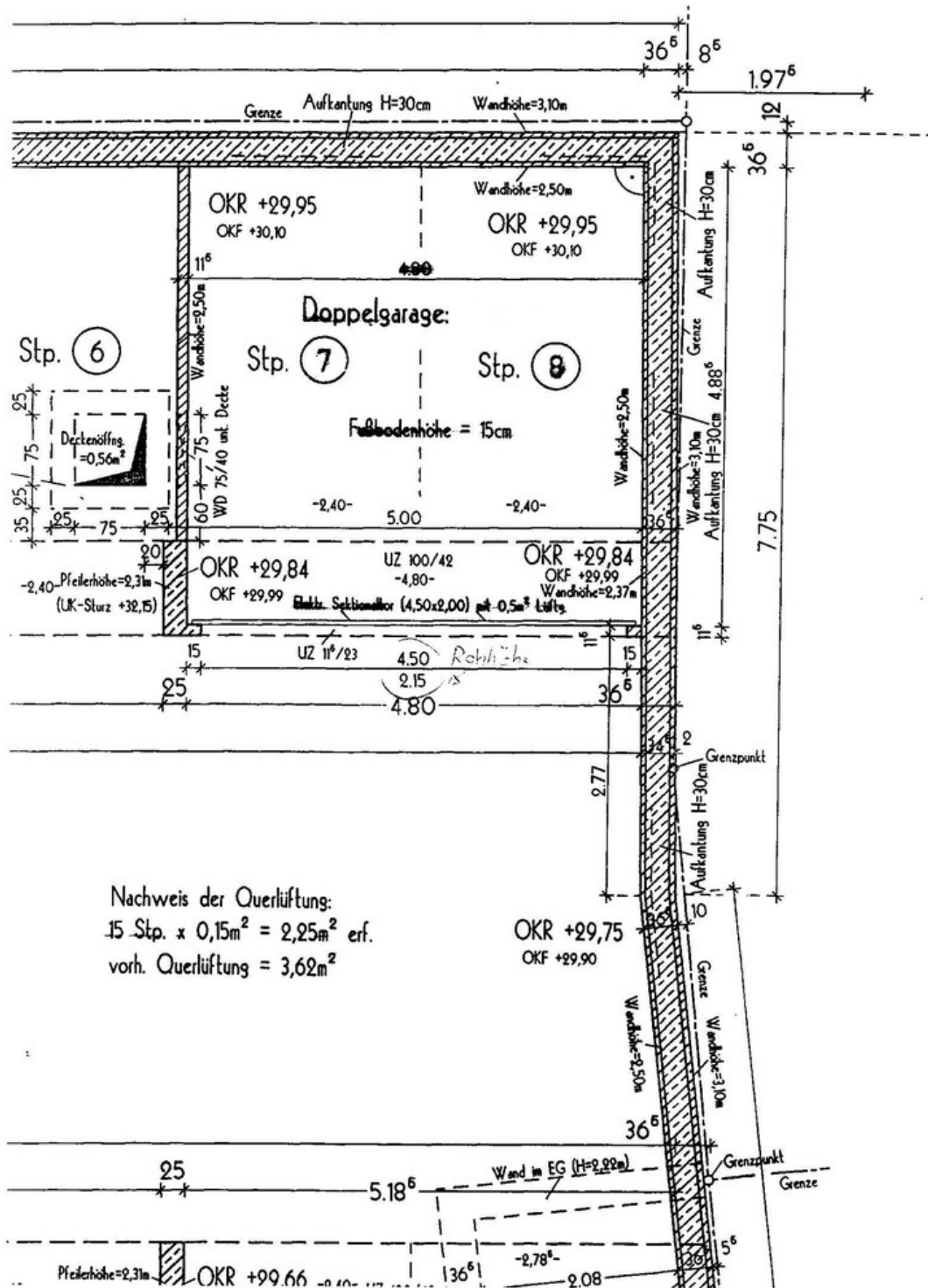
Doppelgarage

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

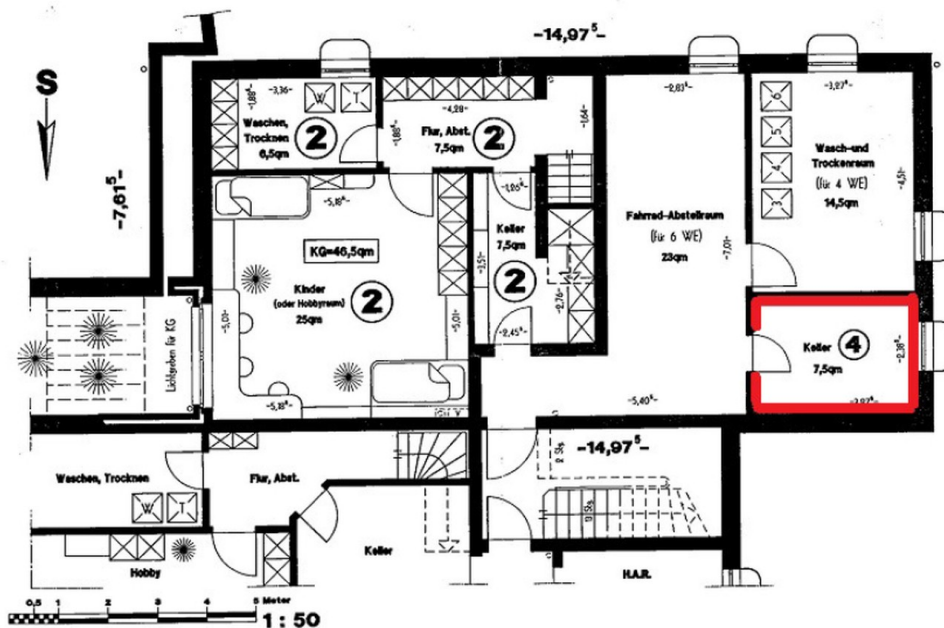
Exposé - Grundrisse



Grundriss Doppelgarage

Exposé - Grundrisse

Grundriss Kellergeschoss:



Kellergeschoss

Grundriss KG

Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung

Bauvorhaben : **Mehrfamilien-Wohnhaus (6 ETW)** 18.09.2003

Entwurfsverfasser und Bauträger : **W. Wiebringhaus Hausbau GmbH**
Geschäftsführer:

Mehrfamilien-Wohnhaus (6 ETW) :

Wohnflächenberechnung nach DIN 283 (gemäß Ausführungsplan):
(mit Schrägenabzug)

OG - Wohnung 4

			./i. 3% Putz
Küche	: (3,31x2,00)	6,62 m ²	6,42 m ²
Wohnen	: (7,01x4,40)+(1,135x0,26)	31,14 m ²	30,21 m ²
Bad	: (2,28x2,145)+(0,96x0,96)+(0,26x0,95x1/2)	5,81 m ²	5,64 m ²
WC	: (2,02x1,085)+(1,25x1,185)-(0,26x0,995)	3,41 m ²	3,31 m ²
Diele, Abst.	: (3,60x2,00)+(1,46x2,385)+(0,96x1,085) + (0,79x1,085)	12,58 m ²	12,20 m ²
Eltern	: (3,455x4,63)+(1,49x0,54)	16,80 m ²	16,30 m ²
Kinder	: (3,455x4,63)+(1,49x0,54)	16,80 m ²	16,30 m ²
Balkon	: (5,57x2,30)-(0,50x0,50)= 12,56 m ² x 1/2		<u>6,28 m²</u>
OG - Wohnung 4 : Wohnfläche nach DIN =			96,66 m ²
Gratis = zuzügl. unter Schräge < 1,5m: (1,965x0,54) = 1,03 m ² x 2 =			<u>2,06 m²</u>
Gesamtwohnfläche =			98,72 m²

Kellernutzfläche:

Kellerabstellraum 4: (3,275x2,385) 7,81 m²

Wohnnutzfläche Wohnung 4 : 98,72 m² + 7,81 m² = 106,53 m²
=====