

Attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Garage in Dortmund-Körne





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.



Attraktive Eigentumswohnung in Dortmund-Körne

Diese großzügige und gut geschnittene Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 9-Familienhauses in Dortmund-Körne. Das im Jahr 1991 errichtete Wohnhaus liegt auf einem ca. 1.214 m² großen Grundstück und bietet ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld.

Die beiden direkt nebeneinanderliegenden Wohnhäuser bilden eine Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 17 Parteien.

Auf ca. 81 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein großzügiges Raumangebot und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die 3-Zimmer-Aufteilung eignet sich gleichermaßen für Singles, Paare oder Familien und bietet ausreichend Platz zum Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen.

Für eine angenehme Wärmeversorgung sorgt eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2023. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 54,3 kWh/(m²·a) und unterstreicht den vergleichsweise niedrigen Energieverbrauch der Immobilie.

Das monatliche Hausgeld für Wohnung und Garage beträgt **278,44 €**.







Eingangsbereich

Der helle Eingangsbereich dieser Eigentumswohnung überzeugt durch seine freundliche Atmosphäre und die offene Raumaufteilung.



Der Flur ist großzügig geschnitten, mit hellen Fliesen ausgelegt und bietet ausreichend Platz für Garderobe oder dekorative Möbelstücke.



Linker Hand des Eingangsbereiches befindet sich die helle, geräumige Küche. Ein großes Fenster sorgt für viel Tageslicht und natürliche Belüftung.

Die vorhandenen Anschlüsse ermöglichen die Installation einer großzügigen Küchenzeile mit ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum. Ein klassischer Fliesenspiegel im Arbeitsbereich ist bereits vorhanden und ergänzt die funktionale Ausstattung. Dank der guten Raumgröße bietet die Küche zudem genügend Platz für eine gemütliche Essecke.







Heller Wohnbereich mit Zugang zum Balkon

Der großzügige Wohnbereich besticht durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zum sonnigen Balkon. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten einen schönen Blick ins Grüne. Die klare Raumaufteilung ermöglicht flexible Einrichtungsideen, während der offene Schnitt den Raum weit und einladend wirken lässt – ideal für gesellige Abende oder ruhige Stunden zuhause.



Balkon

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Mit ausreichend Platz für Sitzgruppe und Sonnenschirm eignet sich der Balkon ideal für gesellige Runden oder ruhige Momente nach Feierabend.

Auch ein Grill findet hier noch Platz. Ein echter Mehrwert für alle, die Wert auf ein Plus an Wohnqualität legen.





Schlafzimmer

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Atmosphäre und die clevere Raumaufteilung. Helle Wände und ein großes zweiflügliges Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht.

Der gepflegte Laminatboden unterstreicht die behagliche Wohnqualität. Ein idealer Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen.



Badezimmer

Das Badezimmer präsentiert sich hell, funktional und zeitlos.

Ausgestattet ist das Bad mit einer Badewanne inklusive Duschmöglichkeit, einem Waschbecken sowie einem WC.





Kinderzimmer/ Bürozimmer

Dieses zusätzliche Zimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Durch das große Fenster gelangt viel Tageslicht in den Raum und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre mit Blick ins Grüne.

Dank seiner angenehmen Größe und der ruhigen Lage innerhalb der Wohnung bietet der Raum optimale Voraussetzungen sowohl für konzentriertes Arbeiten als auch für eine gemütliche Nutzung als Kinder- oder Gästezimmer.



Garage

Zur Wohnung gehört eine eigene Garage, die einen sicheren und bequemen Stellplatz für Ihren PKW bietet. Der Zugang ist komfortabel seitlich des Hauses befahrbar. Dank der direkten Lage am Gebäude ist Ihr Fahrzeug jederzeit gut geschützt und Sie profitieren zusätzlich von kurzen Wegen ins Haus.



Grundriss

Eingangsbereich, Wohnzimmer,
Balkon, Küche, Schlafzimmer, Bade-
zimmer, Kinderzimmer



Lage:

Die Immobilie befindet sich im Dortmunder Stadtteil Körne. Körne liegt östlich der Dortmunder Innenstadt und zeichnet sich durch seine innenstadtnahe Lage sowie eine gute Anbindung an das Dortmunder Stadtgebiet aus.

Das direkte Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und gastronomische Angebote, befinden sich im näheren Umfeld und sind teilweise fußläufig erreichbar. Auch Schulen und Kindertageseinrichtungen sind im Stadtteil und den angrenzenden Bereichen vorhanden.

Durch die Nähe zur Dortmunder Innenstadt besteht eine gute Verbindung zu zahlreichen kulturellen, öffentlichen und wirtschaftlichen Einrichtungen. Der Dortmunder Stadtkern ist sowohl mit dem öffentlichen Personennahverkehr als auch mit dem Pkw gut erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage in Dortmund-Körne eine Kombination aus innenstadtnaher Wohnlage, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Erreichbarkeit. Die Umgebung eignet sich insbesondere für Personen, die die Nähe zur Dortmunder Innenstadt mit den Vorzügen eines gewachsenen Stadtteils verbinden möchten.

Kaufpreis: 229.000,- €

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 des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



von Bohlen
IMMOBILIEN
von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten



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 Mitursächlichkeit 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.