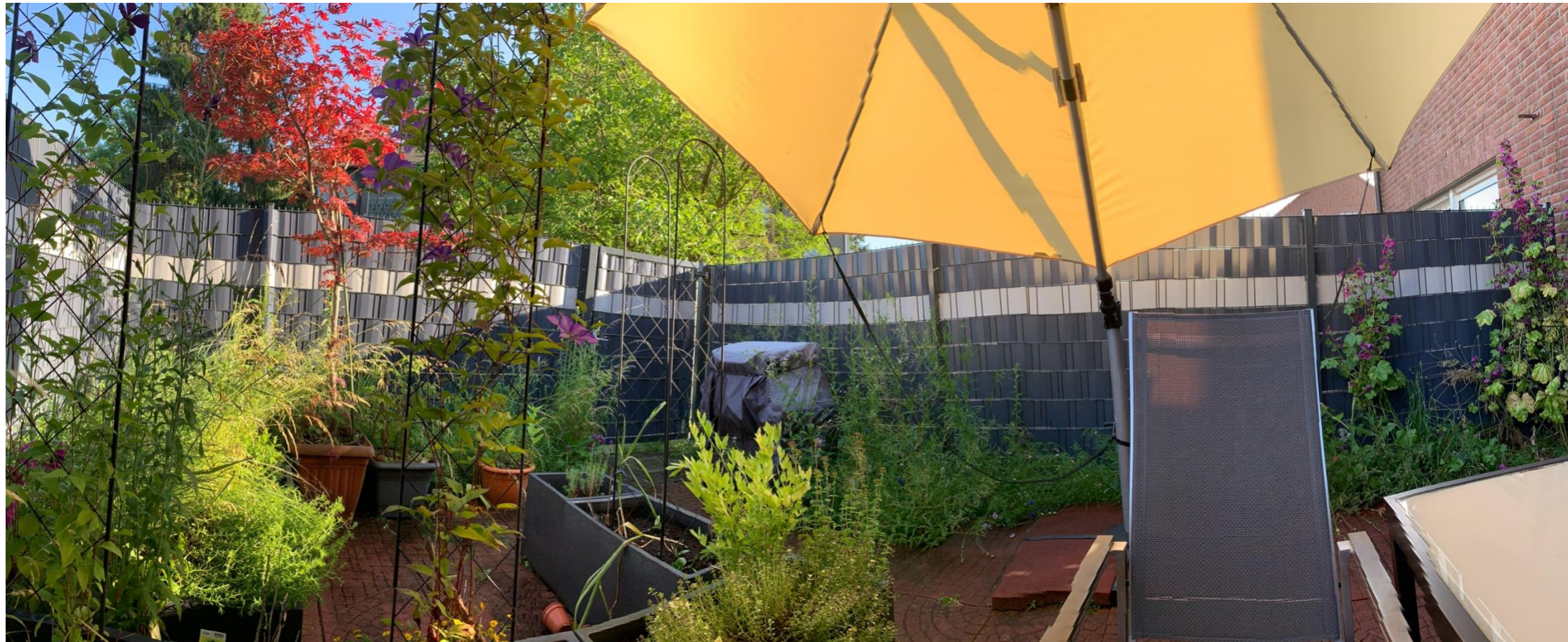




**Exposé  
11111**

MustertsraÙe 1  
11111 Musterstadt





**INFO:** Die Gesamtgrundstücksfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> ergibt sich aus dem Haus- und dem separaten Garagengrundstück sowie aus der anteiligen Fläche an den Zufahrtsbereichen.

Schauen Sie sich die Immobilie im Vorfeld ganz komfortabel in unserem Video Rundgang unter folgendem Link an:  
[youtu.be/soP7\\_HZGE0A](https://youtu.be/soP7_HZGE0A)



## BESCHREIBUNG

Platz für die ganze Familie? Hier passt's!

Dieses Reihenmittelhaus wurde im Jahre 1999 in massiver Bauweise auf dem ca. 145 m<sup>2</sup> großen Hausgrundstück (zzgl. 13m<sup>2</sup> Gemeinschaftsgrundstück) in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße errichtet und teilt ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Wohnebenen und fünf Zimmer auf. Nicht zuletzt durch die großzügige Aufteilung und Vielzahl an Räumen besticht das Haus auf ganzer Linie.

Aus dem Hauszugang mit Gäste-WC und Garderobemöglichkeit gelangen Sie geradewegs in den hellen, rund 30 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich. Nicht nur Ihr Wohnmobiliar und Ihr Esstisch sind hier gut platziert, auch ein direkter Zugang zum südlich ausgerichteten Terrassenbereich ist hier vorhanden. Bis zu den Abendstunden können Sie hier „Sonne satt“ genießen. Die separate Küche befindet sich in nächster Nähe zum Essbereich und ermöglicht kurze Wege.

Über die mit massiven Stufen der Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss: Neben einem ca. 16 m<sup>2</sup> großen Elternschlafzimmer sowie einem Kinderzimmer von ca. 18 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Badezimmer um morgens in den Tag entspannt starten zu können. Über eine weitere Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss, wo sich zwei Kinderzimmern mit einer jeweiligen Größe von ca. 13 m<sup>2</sup> befinden. Ein zusätzliches Duschbad steht hier zur Verfügung um ebenfalls in den Tag entspannt starten zu können.

Egal ob für Ihren Nachwuchs, als Hobbyraum, Gästezimmer oder Home-Office - Für Ihre Bedürfnisse ist vorgesorgt!

Für Staufläche stehen Ihnen zwei Kellerräume zur Verfügung. Eine große Waschküche rundet das Ganze ab. Geheizt werden die Räume mit einer Gas-Zentralheizung aus dem Ursprungsbaujahr. Für Ihren PKW steht eine Einzelgarage auf dem angrenzenden Garagenhof bereit.





## OBJEKTDATEN

ZIMMER	5
WOHNFLÄCHE	ca. 124 m <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ca. 157 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	ca. 48 m <sup>2</sup>
ETAGENANZAHL	4
BEZUGSTERMIN	ab sofort
BAUJAHR	1999
HEIZUNGSART	Gas-Zentralheizung
ENERGIEKENNWERT	90,0 kWh/(m <sup>2</sup> a)
ENERGIEAUSWEISTYP	Verbrauchsausweis
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE	C

## AUSSTATTUNG

- doppelverglaste Fenster im Kunststoffrahmen (BJ. 1999)
- Rollläden an den Fenstern (elektrisch sowie manuell)
- separate Garage auf dem Garagenhof
- Terrassen- & Gartenbereich (Süd-Ausrichtung)
- Gäste-WC
- gefliestes, innenliegendes Dusch- und Tageslichtbad (OG)
- gefliestes, innenliegendes Duschbad (DG)
- Vollunterkellerung mit Waschküche
- Dachgeschoss ausgebaut
- Gas-Zentralheizung (BJ. 1999)

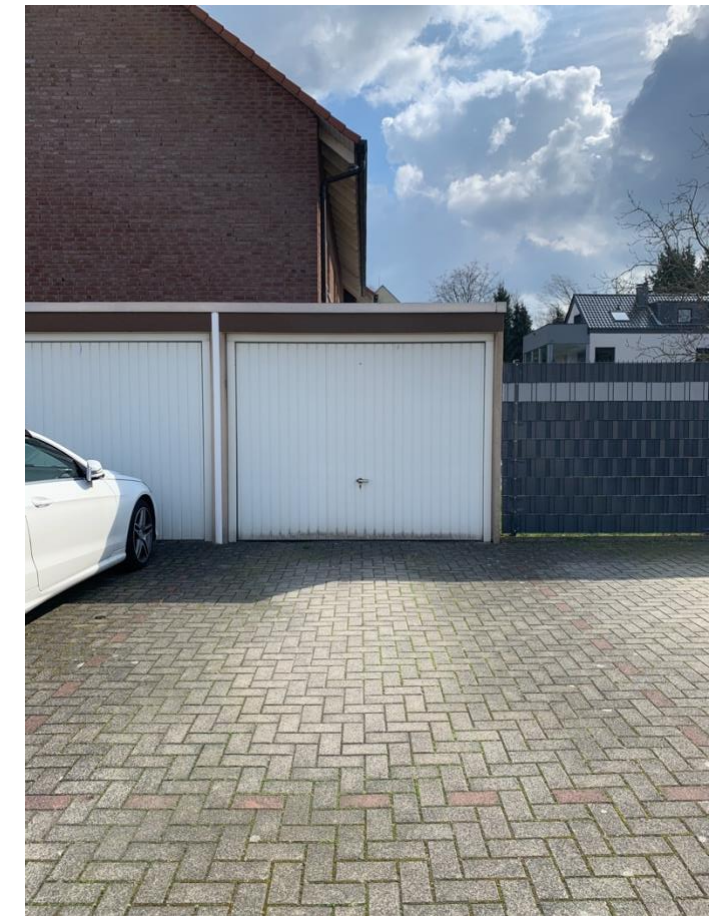
Reihenmittelhaus 284.997,- €  
inkl. Garage

**KAUFPREIS 284.997,- €**

zzgl. % inkl. MwSt. Courtage







## LAGE

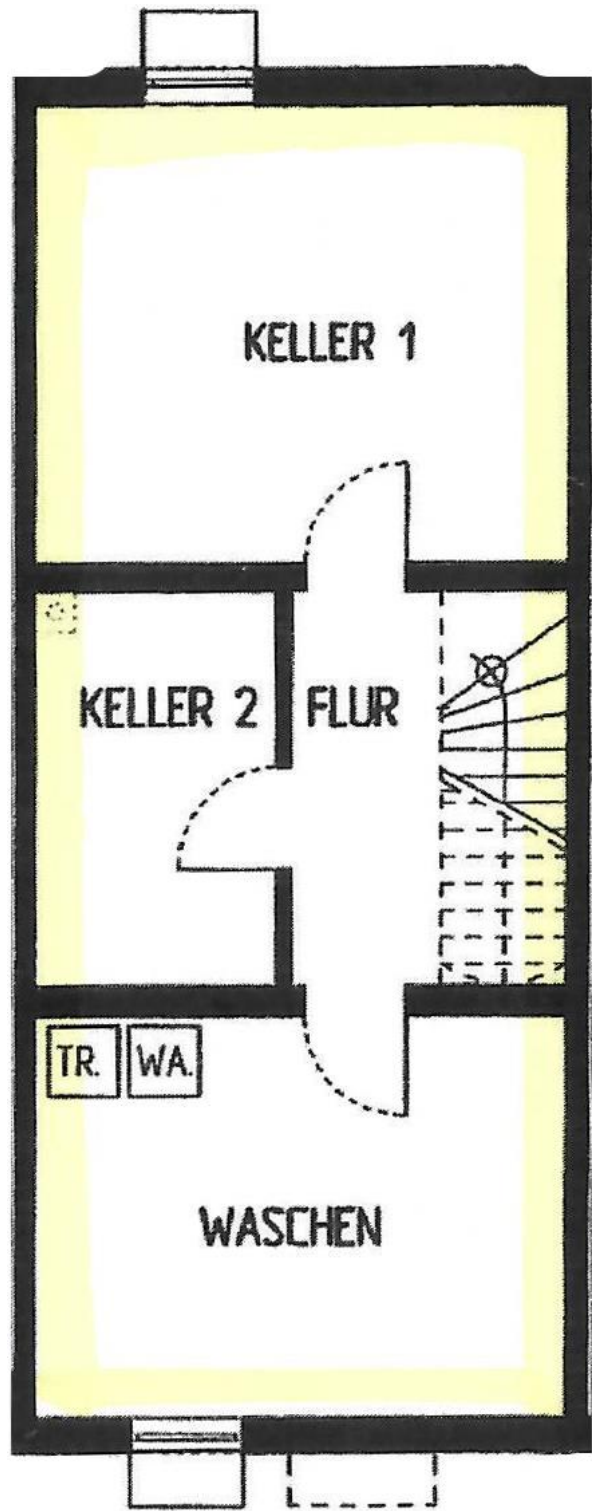
Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Wohnsiedlung im Dortmunder Ortsteil Hestedde. Geschäfte zur Deckung Ihres täglichen Bedarfs finden Sie im Umkreis von ca. 800 Metern, Restaurants sowie diverse Imbisse befinden sich nahe dem Hause.

Die Bushaltestelle „Schleipweg“ ist nur ca. drei Gehminuten vom Haus entfernt, von wo aus Sie die Buslinie 420 nutzen können. In nur ca. acht Gehminuten erreichen Sie die Bahnhaltestelle Dortmund-Derne, wo Sie in zwei weiteren Haltestellen zum Dortmunder Hauptbahnhof gelangen. Die nächste Autobahnauffahrt ist in kürzester Entfernung erreicht: Hier haben Sie Anschluss über die A2 an die Autobahnen A1 und A44.

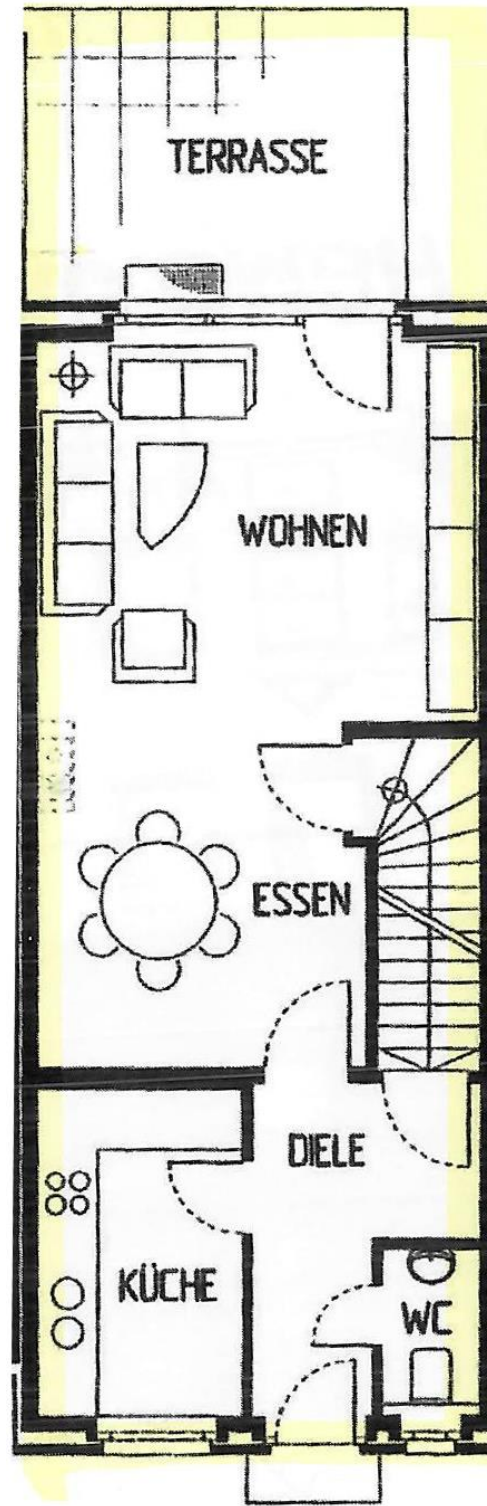
Für die Bildung Ihres Nachwuchses ist ebenfalls vorgesorgt: Ein Kindergarten, eine Grund- und Realschule sowie ein Gymnasium befinden sich allesamt in einem Umkreis von 4km.



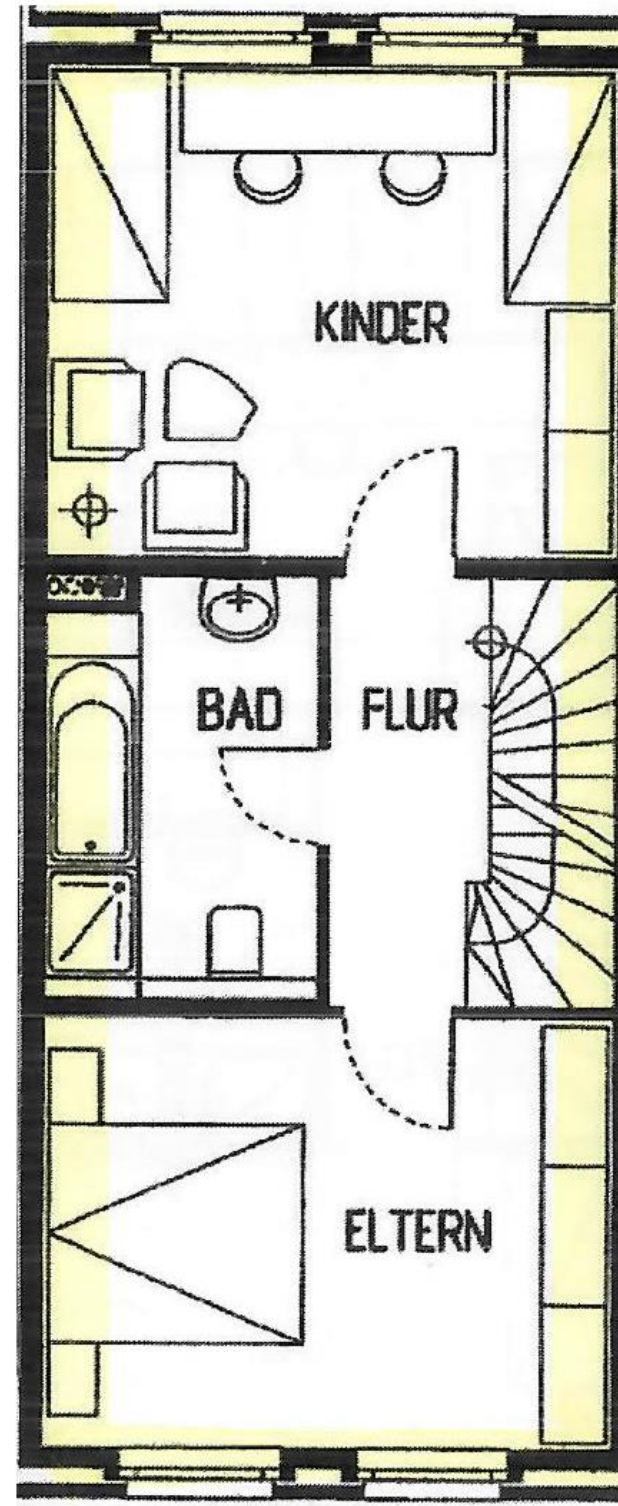
# GRUNDRISSSE



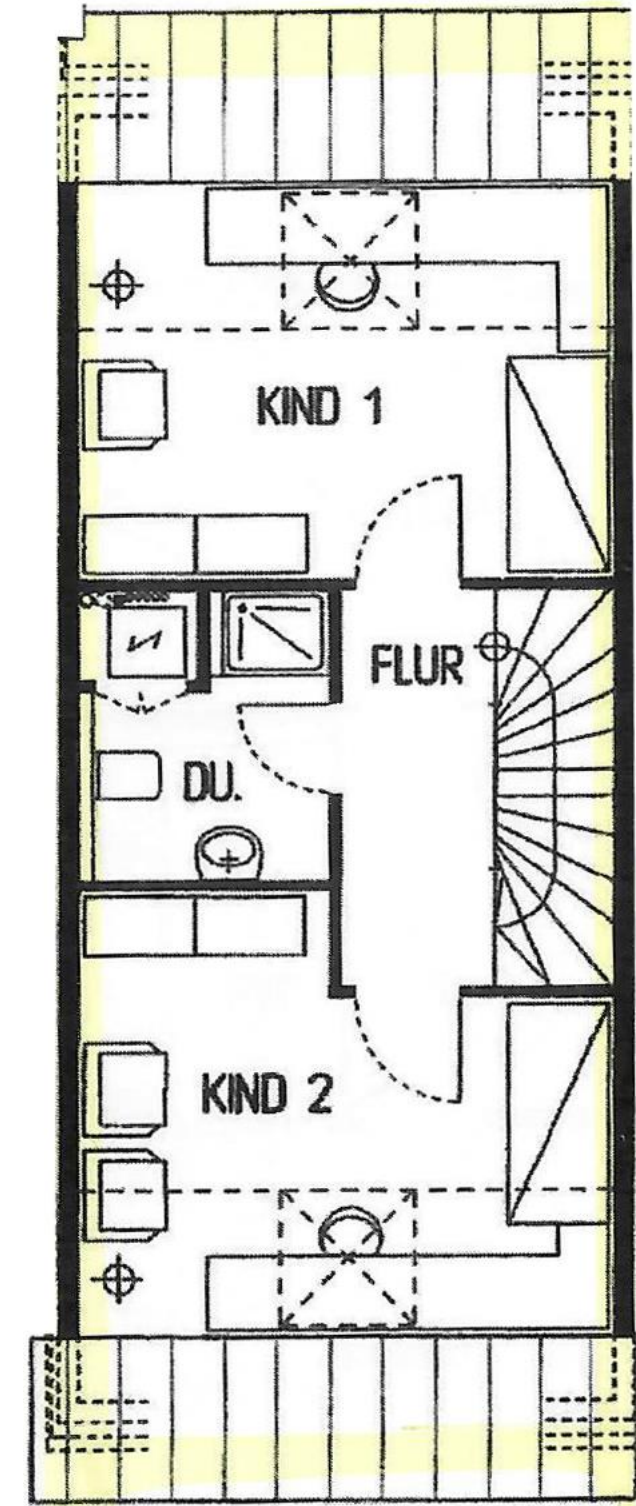
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

## MAKLERPROVISION

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma FairFinanz GmbH eine Käuferprovision in Höhe von % einschl. 19% Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem erzielten Gesamtpreis. Fällig und zahlbar sofort nach notariellem Vertragsabschluss.

Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Der Makler haftet nicht für Irrtümer oder Schriftfehler. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Wir weisen darauf hin, dass wir auch als Doppelmakler – für Verkäufer und Käufer – tätig sein können.

Unser Angebot unterliegt strengster Diskretion. Bitte führen Sie Innenbesichtigungen nur nach vorheriger Terminabsprache mit uns durch. Wir bemühen uns, alle Angebotsangaben vollständig und richtig zu machen, da wir uns hierbei größtenteils auf die Informationen der Verkäufer stützen müssen, können wir hierfür keine Gewähr übernehmen.

Bei grundsätzlichem Interesse an unserer heutigen Offerte überlassen wir Ihnen auf Anfrage gern weitere Unterlagen und Informationen.

## SONSTIGES

Gerne sind wir Ihnen bei der Finanzierung dieser Immobilie behilflich. Wir sind Partner von über 450 Banken und erstellen für Sie das maßgeschneiderte Finanzierungskonzept. Sprechen Sie uns an!



### Baufinanzierungsrechner

Finden Sie Ihre passende Baufinanzierung.

[www.smartfinanziert.de/baufinanzierungsrechner](http://www.smartfinanziert.de/baufinanzierungsrechner)



### Budgetrechner

So viel Immobilie können Sie sich leisten.

[www.smartfinanziert.de/budgetrechner](http://www.smartfinanziert.de/budgetrechner)



Wandweg 1  
44149 Dortmund

Telefon 0231 | 79 95 900  
Fax 0231 | 79 95 901

[info@smartfinanziert.de](mailto:info@smartfinanziert.de)  
[www.smartfinanziert.de](http://www.smartfinanziert.de)

Geschäftsführer: Kaan Karaman  
Amtsgericht Dortmund HRB 29121



IHR ANSPRECHPARTNER

**Kaan Karaman**

Immobilienmakler  
[kk@smartfinanziert.de](mailto:kk@smartfinanziert.de)  
Telefon: 0231 | 79 95 900

