



# Wohnung zur Miete

Modernes Reihenendaus an der alten Feuerwache im Dorstener Marienviertel

**Kaltmiete**

915,00 €

 **114 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche (ca.)

 **15**

Zimmer

 **3**

Schlafzimmer

 **2**

Badezimmer

 **2013**

Baujahr

---

## Preise & Kosten

Preise	Kaltmiete	915,00 €
	Nebenkostenvorauszahlung	200,00 €
	Stellplatz/Carport	20,00 €
	Garage	50,00 €
	Warmmiete	1.185,00 €

Kaution 2.745,00 € in bar / per Überweisung

## Die Immobilie

Wohnung	Objekt-Nr	16073
	Anzahl Etagen	2
	Baujahr	2013
	verfügbar ab	2021-03-01

Eigenschaften	Heizungsart	Brennwertheizung mit Solarthermie
	Warmwasserbereitung	über die Heizung /Solarthermie
	Anzahl Bäder	2
	Anzahl Schlafräume	3
	Abstellraum	✓
	Kellerraum	✓
	Terrasse	✓
	Garten	✓
	Tierhaltung	nach Absprache Im Erdgeschoß befindet sich ein Duschbad, im Obergeschoß ein Badezimmer mit bodengleicher
	Besonderheiten	Dusche und Badewanne

## Beschreibung

Aufteilung des Hauses:

Das schöne gelegene Reihenendhaus ist komplett unterkellert.

Im Haustechnikraum sind die Hausanschlüsse sowie die Heizungstechnik und die Unterverteilung untergebracht.

Ein großer Wasch-/Trockenraum mit einem Podest für die rückenfreundlichen Anschlüsse von Waschmaschine und Trockner bietet mit ca. 28 m<sup>2</sup> viel Platz und Stellfläche.

Ein weiterer Kellerraum mit ca. 13 m<sup>2</sup> stellt weiteren Stauraum zur Verfügung.

Erdgeschoss:

Über eine geräumige Diele sind ein Gäste-Bad mit bodengleich gefliester Dusche, ein großzügiger Wohn-/ Essbereich mit ca. 33 m<sup>2</sup> Fläche und die gemütliche Wohnküche mit ca. 13 m<sup>2</sup> Größe erreichbar.

Vom Wohnzimmer ist der Zugang zur Terrasse mit dem angrenzenden Garten und der Zuwegung zur Garage möglich.

Obergeschoss:

Vom Flur aus sind die 2 Kinderschlafzimmer (mit jeweils ca. 14 m<sup>2</sup>), ein ca. 17,4 m<sup>2</sup> großes, geräumiges Elternschlafzimmer und das großzügige Bad mit Badewanne und bodengleicher Dusche sowie Tageslichtfenster erreichbar.

Zu jedem Haus gehört eine Garage, die mit einem elektrisch betriebenen Tor versehen ist und über eine Tür zum Garten verfügt.

Des Weiteren gehört ein PKW-Stellplatz zu jedem Haus.

Aufteilung des Hauses:

Das schöne gelegene Reihenendhaus ist komplett unterkellert.

Im Haustechnikraum sind die Hausanschlüsse sowie die Heizungstechnik und die Unterverteilung untergebracht.

Ein großer Wasch-/Trockenraum mit einem Podest für die rückenfreundlichen Anschlüsse von

---

Waschmaschine und Trockner bietet mit ca. 28 m<sup>2</sup> viel Platz und Stellfläche.  
Ein weiterer Kellerraum mit ca. 13 m<sup>2</sup> stellt weiteren Stauraum zur Verfügung.

Erdgeschoss:

Über eine geräumige Diele sind ein Gäste-Bad mit bodengleich gefliester Dusche, ein großzügiger Wohn-/ Essbereich mit ca. 33 m<sup>2</sup> Fläche und die gemütliche Wohnküche mit ca. 13 m<sup>2</sup> Größe erreichbar.

Vom Wohnzimmer ist der Zugang zur Terrasse mit dem angrenzenden Garten und der Zuwegung zur Garage möglich.

Obergeschoss:

Vom Flur aus sind die 2 Kinderschlafzimmer (mit jeweils ca. 14 m<sup>2</sup>), ein ca. 17,4 m<sup>2</sup> großes, geräumiges Elternschlafzimmer und das großzügige Bad mit Badewanne und bodengleicher Dusche sowie Tageslichtfenster erreichbar.

Zu jedem Haus gehört eine Garage, die mit einem elektrisch betriebenen Tor versehen ist und über eine Tür zum Garten verfügt.

Des Weiteren gehört ein PKW-Stellplatz zu jedem Haus.

## Ausstattung

Vermieterseitige Ausstattung des Hauses:

Bodenbeläge:

Die Küche und die Diele im EG sowie die Böden der beiden Bäder sind mit großformatigen beige Fliesen 30/60cm gefliest; Wohn- und Schlafräume sowie Flur 1.OG: Laminatboden Landhausdiele Eiche, Eiche Treppenstufen.

Wände:

Küche: Fliesenspiegel großformatig weiß im Bereich der späteren Küchenzeile

beide Bäder: Wände halbhoch beige gefliest

Türen: Esche CPL weiß mit Rundkante, Edelstahlrückergarnituren; Stahlzargen weiss lackiert.

Die Häuser verfügen im Erd- und Obergeschoss über eine Fußbodenheizung, im Keller teilweise Plattenheizkörper.

Technik: Gas-Brennwerttechnik mit Solarthermie (für Warmwasser und heizungsunterstützend). Die Kosten der Energielieferung (Gas und Strom) müssen direkt vom Mieter an den Versorger gezahlt werden. Diese Kosten sind nicht in der Miete enthalten.

Die Häuser sind mit einer digitalen SAT-Anlage ausgestattet und im Wohnzimmer, Eltern- und den Kinderzimmern mit Telefonanschlussmöglichkeiten versehen.

Der Garten ist mit einem verzinkten Stahlgitterzaun eingefriedet, die Zuwegungen und Terrassen sind gepflastert.

Grundbepflanzung des Garten mit Rasen und geringfügiger Bepflanzung vermierterseits. Vermierterseitige Ausstattung des Hauses:

Bodenbeläge:

Die Küche und die Diele im EG sowie die Böden der beiden Bäder sind mit großformatigen beige Fliesen 30/60cm gefliest; Wohn- und Schlafräume sowie Flur 1.OG: Laminatboden Landhausdiele Eiche, Eiche Treppenstufen.

Wände:

Küche: Fliesenspiegel großformatig weiß im Bereich der späteren Küchenzeile

beide Bäder: Wände halbhoch beige gefliest

Türen: Esche CPL weiß mit Rundkante, Edelstahlrückergarnituren; Stahlzargen weiss lackiert.

Die Häuser verfügen im Erd- und Obergeschoss über eine Fußbodenheizung, im Keller teilweise Plattenheizkörper.

---

---

Technik: Gas-Brennwerttechnik mit Solarthermie (für Warmwasser und heizungsunterstützend). Die Kosten der Energielieferung (Gas und Strom) müssen direkt vom Mieter an den Versorger gezahlt werden. Diese Kosten sind nicht in der Miete enthalten.

Die Häuser sind mit einer digitalen SAT-Anlage ausgestattet und im Wohnzimmer, Eltern- und den Kinderzimmern mit Telefonanschlussmöglichkeiten versehen.

Der Garten ist mit einem verzinkten Stahlgitterzaun eingefriedet, die Zuwegungen und Terrassen sind gepflastert.

Grundbepflanzung des Garten mit Rasen und geringfügiger Bepflanzung vermierterseits.

## Lage

Das Neubaugebiet an der alten Feuerwehrrache liegt im schönen Dorstener Marienviertel.

Das Neubaugebiet Marienstraße befindet sich in stadtnaher und zentraler Lage und ist aufgrund der guten Anbindung zur Autobahn A 31 auch für Berufspendler ideal gelegen.

Mit dem Fahrrad ist die schöne Altstadt von Dorsten mit dem historischen Rathaus und dem Marktplatz mit seinen Wochenmärkten und zahlreichen Cafes und Einkaufsmöglichkeiten in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Mit dem Rad oder fußläufig kann man auch den in der Nähe liegenden Blauen See erkunden.

Der Bahnhof und der Busbahnhof sind in ca. 5 Autominuten erreichbar.

Schulen und Kindergärten liegen in fußläufiger Nähe.

Das Neubaugebiet an der alten Feuerwehrrache liegt im schönen Dorstener Marienviertel.

Das Neubaugebiet Marienstraße befindet sich in stadtnaher und zentraler Lage und ist aufgrund der guten Anbindung zur Autobahn A 31 auch für Berufspendler ideal gelegen.

Mit dem Fahrrad ist die schöne Altstadt von Dorsten mit dem historischen Rathaus und dem Marktplatz mit seinen Wochenmärkten und zahlreichen Cafes und Einkaufsmöglichkeiten in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Mit dem Rad oder fußläufig kann man auch den in der Nähe liegenden Blauen See erkunden.

Der Bahnhof und der Busbahnhof sind in ca. 5 Autominuten erreichbar.

Schulen und Kindergärten liegen in fußläufiger Nähe.

## Ihr Ansprechpartner

Sonja Berger

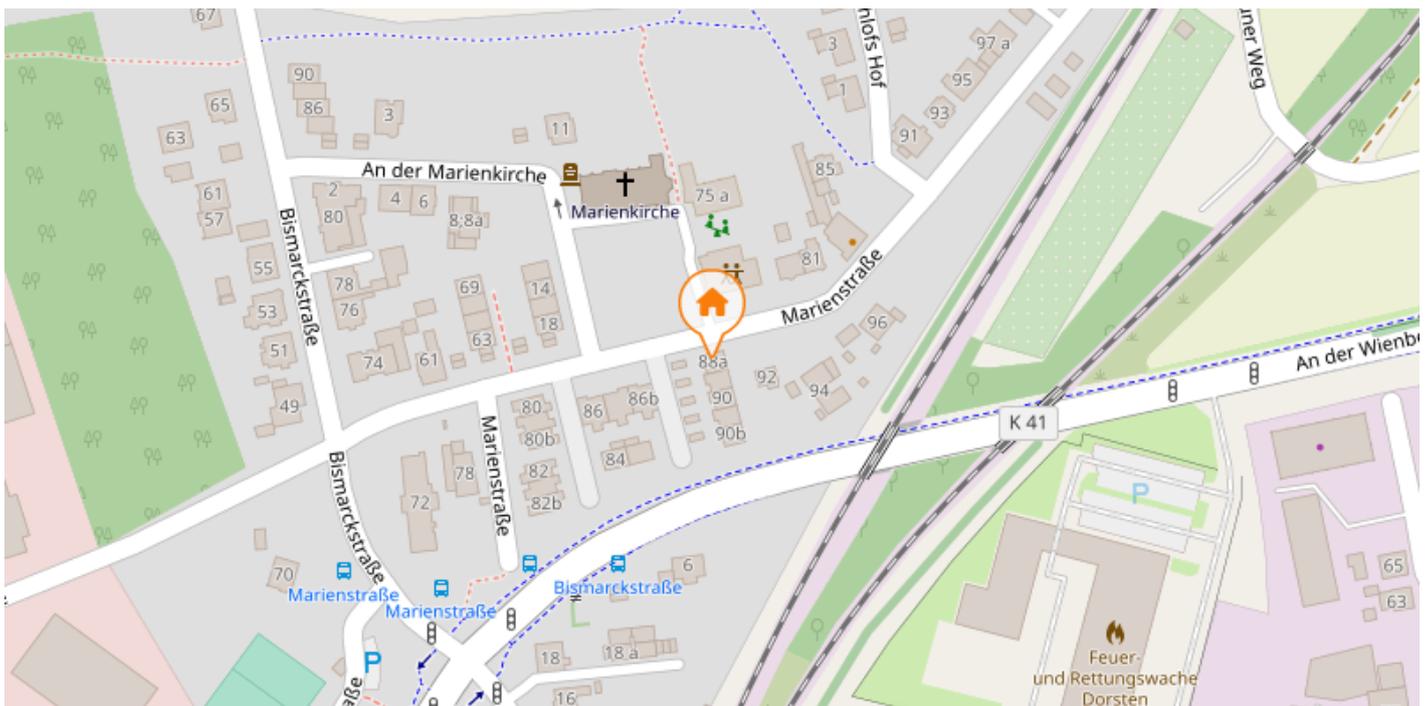
T: 02362-7899161

F: 02362-43928

E: [sonja.berger@immobilien-krukenberg.de](mailto:sonja.berger@immobilien-krukenberg.de)

## Lage und Umgebung

Marienstraße 88a, 46284 Dorsten-Hervest





Marienstr88a Abstellkeller



Marienstr88a BadOG



Marienstr88a BadOG Ansicht



Marienstr88a Diele



Marienstr88a DuschbadEG



Marienstr88a Kind1



Marienstr88a Waschkeller



Marienstr88a Wohnzimmer