



# Wohnung zur Miete

Moderne Stadtnahe 2-Zimmer Wohnung mit Balkon und Aufzug

**Kaltmiete**

450,00 €

 50 m<sup>2</sup>

Wohnfläche (ca.)

 2

Zimmer

 1

Schlafzimmer

 1

Badezimmer

 2020

Baujahr

---

## Preise & Kosten

Preise	Kaltmiete	450,00 €
	Nebenkostenvorauszahlung	140,00 €
	Heizkostenvorauszahlung	60,00 €
	Warmmiete	650,00 €

Kaution 1350

## Die Immobilie

Wohnung	Objekt-Nr	6108-5
	Immobilienart	Wohnungen
	Lage im Objekt (Etage)	3
	Anzahl Etagen	4
	Baujahr	2020
	verfügbar ab	2023-03-01

Eigenschaften	Heizungsart	Luftwärmepumpe
	Warmwasserbereitung	Zentral über Luftwärmepumpe
	Anzahl Bäder	1
	Anzahl Schlafräume	1
	Abstellraum	✓
	offener Küchenbereich	✓
	Kellerraum	✓
	Balkon	✓
	Aufzug	✓
	Parken	Außenstellplatz
	Wohnberechtigungsschein	nein
Tierhaltung	nach Absprache	

---

Seniorengerecht

ja

## Beschreibung

Betreten Sie Ihr neues Zuhause durch den Kleinen Flur, der Sie in Ihre Räumlichkeiten begleitet. Im Flur befindet sich der Zugang zu dem modernen Innenliegenden Bad mit bodengleich gefliester Dusche. Vom Flur aus gelangen Sie in den hellem offenen Wohnbereich mit bodentiefen Fenster. Hier findet nicht nur eine große Sofaecke Platz sondern ebenso ein Essbereich. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in der gemütlichen Küche die offen gestaltet ist. Angrenzend an der Küche befindet sich ein praktischer Abstellraum. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf dem Balkon mit Blick ins Grüne in Richtung Scholzbach und das hinter dem Haus gelegene Wäldchen. Hier können Sie gemütlich und entspannt dem Feierabend genießen und gesellige Abende verbringen. Das Schlafzimmer hat ein angemessenes Platzangebot für Ihr gemütliches Bett und einen Kleiderschrank. Lassen Sie den Abend in Ruhe ausklingen und genießen Sie Ihren wohlverdienten Schlaf. Mit Hilfe der Rolläden die sich in der gesamten Wohnung befinden, können Sie den Schlafbereich nach Bedarf abdunkeln.

## Ausstattung

### Bodenbeläge:

Im Bereich der Küchenzeile, der Diele sowie das Bad sind großformatige graue Bodenfliesen im Format 30/60cm verlegt. Der Wohn-/Essbereich und der Schlafrum sind mit einem Laminatboden im Dekor Eiche Landhausdiele versehen.

### Wände:

Bad: Wände halbhoch weiß gefliest, im Bereich der ebenerdigen Dusche raumhoch.

Küche: Der Fliesenspiegel mit großformatigen weißen Fliesen gefliest.

Aktuell sind beinahe alle Wände von der Vormieterin hell gestrichen.

### Decken:

---

In sämtlichen Wohnräumen sind die Decken vermietetseits mit Raufaser tapeziert und von der Vormieterin weiss gestrichen.

Türen:

Weiße Türblätter mit Edelstahlrückergarnituren runden den hellen Gesamteindruck ab., die Stahlzargen sind weiß lackiert.

Haustechnik:

Das Haus wird mit einer Luftwärmepumpe beheizt, welche auch die Warmwasseraufbereitung übernimmt. Die Wohnungen verfügen über eine Fußbodenheizung, zudem können in den Bädern die Handtücher über elektrische Badheizkörper erwärmt werden.

Alle Fenster sind mit Elektrischen Rollläden versehen.

Die Waschmaschinen-/ und Trockengeräteanschlüsse der Wohnung befinden sich im Keller auf einem Podest für die rückenfreundliche Bedienung.

Eine digitale SAT-Anlage mit Anschlussmöglichkeiten im Wohn- und Schlafrum sind vorhanden.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Kalt- und Warmwasseruhr zur Erfassung ihres eigenen Verbrauchs.

## Lage

Der Stadtteil Dorsten- Feldmark ist beliebt wegen seiner fußläufigen Nähe zur Dorstener Altstadt mit ihrem historischen Marktplatz, ihren Wochenmärkten und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Cafes. Für Pendler bietet er neben der fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofs und Busbahnhofs eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen A31 und die A 53/A 43

Die kleine Hansestadt an der Lippe bietet mit ihrer Lage zwischen Ruhrgebiet und Münsterland eine breite Vielfalt an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: von einem weit ausgebauten Radwegenetz (z.B. Römerroute), weitläufigen Wäldern und Feldlandschaften, der

Flußlandschaft der Lippe und dem Wesel-Dattel-Kanal- jeder Erholung Suchende wird fündig werden.

## Sonstiges

Ein Wohntraum; Energiebewußtes Wohnen in Innenstadtnähe.

Die gemütliche Single-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines im Jahr 2020 errichteten Mehrfamilienhaus in Nähe der Dorstener Innenstadt.

Das Haus verfügt über einen Aufzug, mit dem Sie sowohl Ihre Wohntage als auch den Keller erreichen.

Am Haus steht Ihnen ein PKW-Stellplatz zur Verfügung.

Jede Wohnung ist ein eigener Mieterkeller zugeordnet.

## Ihr Ansprechpartner

Sonja Berger

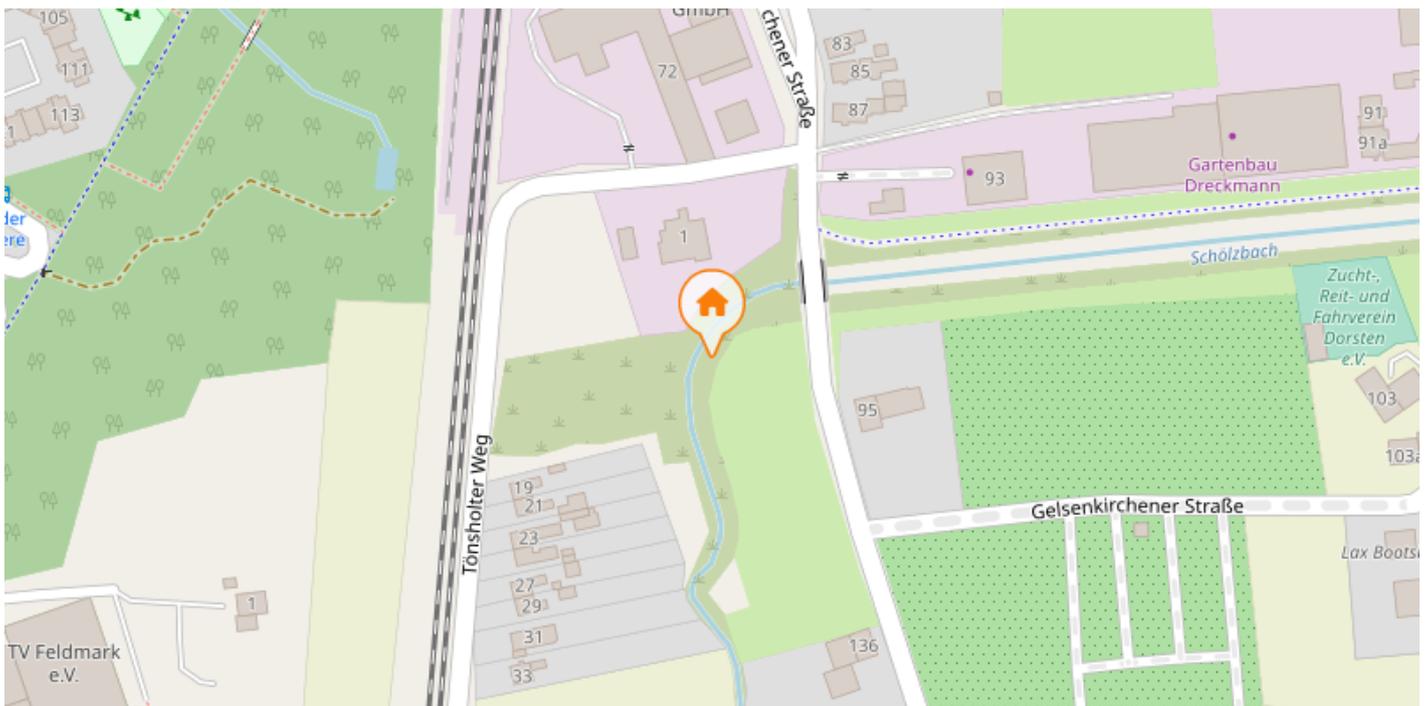
T: 02362-7899161

F: 02362-43928

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

## Lage und Umgebung

Kirchellener Allee 37, 46282 Dorsten





KirchhellenerAllee37 2OGLinks Wohnzimmer 8



KirchhellenerAllee37 2OGLinks Esszimmer 2



KirchhellenerAllee37 2OGLinks Wohnzimmer 5



KirchhellenerAllee37 2OGLinks Bad 5



KirchhellenerAllee37 2OGLinks Schlafzimmer 3



KirchhellenerAllee37 2OGLinks Balkon 1