# Wohnung zur Miete

Schmuckstück über zwei Ebenen

**Kaltmiete**

640,00 €

| 94 m² | 3,5 | 2 | 1 | 1995 |
|---|---|---|---|---|
| Wohnfläche (ca.) | Zimmer | Schlafzimmer | Badezimmer | Baujahr |

# Preise & Kosten

| | | |
|---|---|---|
| **Preise** | Kaltmiete | 640,00 € |
| | Nebenkostenvorauszahlung | 220,00 € |
| | Heizkostenvorauszahlung | 200,00 € |
| | Stellplatz/Carport | 25,00 € |
| | Warmmiete | 1.085,00 € |
| **Kaution** | 1.920,00 € | |

# Die Immobilie

| | | |
|---|---|---|
| **Wohnung** | Objekt-Nr | 11603-3 |
| | Immobilienart | Wohnungen |
| | Lage im Objekt (Etage) | Dachgeschoss/ Spitzboden |
| | Anzahl Etagen | 3 |
| | Baujahr | 1995 |
| | verfügbar ab | 2025-09-01 |
| **Eigenschaften** | Heizungsart | Gas-Zentralheizung |
| | Warmwasserbereitung | dezentral über Durchlauferhitzer |
| | Anzahl Bäder | 1 |
| | Anzahl Schlafräume | 2 |
| | Kellerraum | ✓ |
| | Balkon | ✓ |
| | Parken | Außenstellplatz |
| | Tierhaltung | nach Absprache |
| | Zustand | sehr gepflegt |
| | Besonderheiten | Wohnung über 2 Etagen mit Loftcharakter, 3,5 Zimmer zzgl. Studio |

# Beschreibung

Diese großzügige Maisonettewohnung im Dachgeschoss und Spitzboden eines 1995 errichteten 3-Familienhauses befindet sich im Stadtteil Dorsten-Rhade. Die Wohnung verfügt über einen großen offenen Wohn-/Essbereich mit Zugang zu einem schönen Südwest-Balkon.

Auf der unteren Ebene der Wohnung heißt Sie ein heller, moderner Wohn-Essbereich beim Betreten der Wohnung willkommen. Von hier gelangen Sie in den durch einen Flur abgegrenzten Schlaftrakt, in die Küche oder über die Holztreppe in die obere Etage.

Im Schlafbereich befinden sich zwei großzügige und helle Schlafzimmer, in denen Sie gemütlich und ruhig Ihre Nacht verbringen können. Ein modernes und helles Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche mit Glaskabine bietet außerdem noch Platz für Ihre Waschmaschine.

Auf der oberen Ebene befindet sich eine offene Galerie mit Zugang zu dem Studio, welches Sie vielfältig als weiteren Schlafraum, als Arbeitszimmer für Ihr Homeoffice oder als Gästezimmer nutzen können.

Ihr Fahrzeug stellen Sie ganz bequem auf einen Stellplatz am Haus ab.

# Ausstattung

Bodenbeläge:
Der Boden im Badezimmer ist mit großformatigen grau-beige marmorierten Fliesen gefliest. Alle weiteren Räume der Wohnung sind mit einem Laminat Landhausdiele in Eiche-Optik ausgestattet.

Wände:
Im Bad sind die Wände halbhoch, im Dusch-Badebereich raumhoch, mit großformatigen weißen Fliesen gefliest.

Decken:
Die Decken sind mit einem hellen Spritzputz versehen.

Türen:
Türen weiß mit Edelstahldrückergarnituren; Stahlzargen, weiß lackiert.

Haustechnik:
Beheizt wird die Wohnung mittels einer Gas-Brennwertzentralheizung. Warmwasser wird dezentral über einen Durchlauferhitzer erzeugt.
Das großzügige Badezimmer ist mit einer Badewanne und Duschkabine ausgestattet, der Anschluss für die Waschmaschine befindet sich im Bad.
Die Wohnung verfügt über eine SAT-TV-Anlage und ist mit Wasserzählern ausgestattet.

Jeder Wohnung ist ein eigener Mieterkeller zugeordnet. Im Fahrradkeller können Sie bequem Ihre Fahrräder abstellen.

Die Küche kann privatrechtlich vom Vormieter übernommen werden.

## Lage

Das Objekt liegt in verkehrsgünstiger Lage in Dorsten-Rhade.

Ideal für Berufspendler ist die nur kurze Fahrzeit zur Autobahnauffahrt Dorsten-Rhade/Lembeck auf die A 31 sowie die gute Anbindung an den Bahnverkehr über die Nordwestbahn.

Der Stadtteil Dorsten-Rhade ist ein von ländlichen und dörflichen Strukturen geprägtes Wohnquartier mit einem lebendigen Dorfleben, welches geprägt ist durch zahlreiche Vereine und ein gutes Miteinander. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ausreichend vorhanden und in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

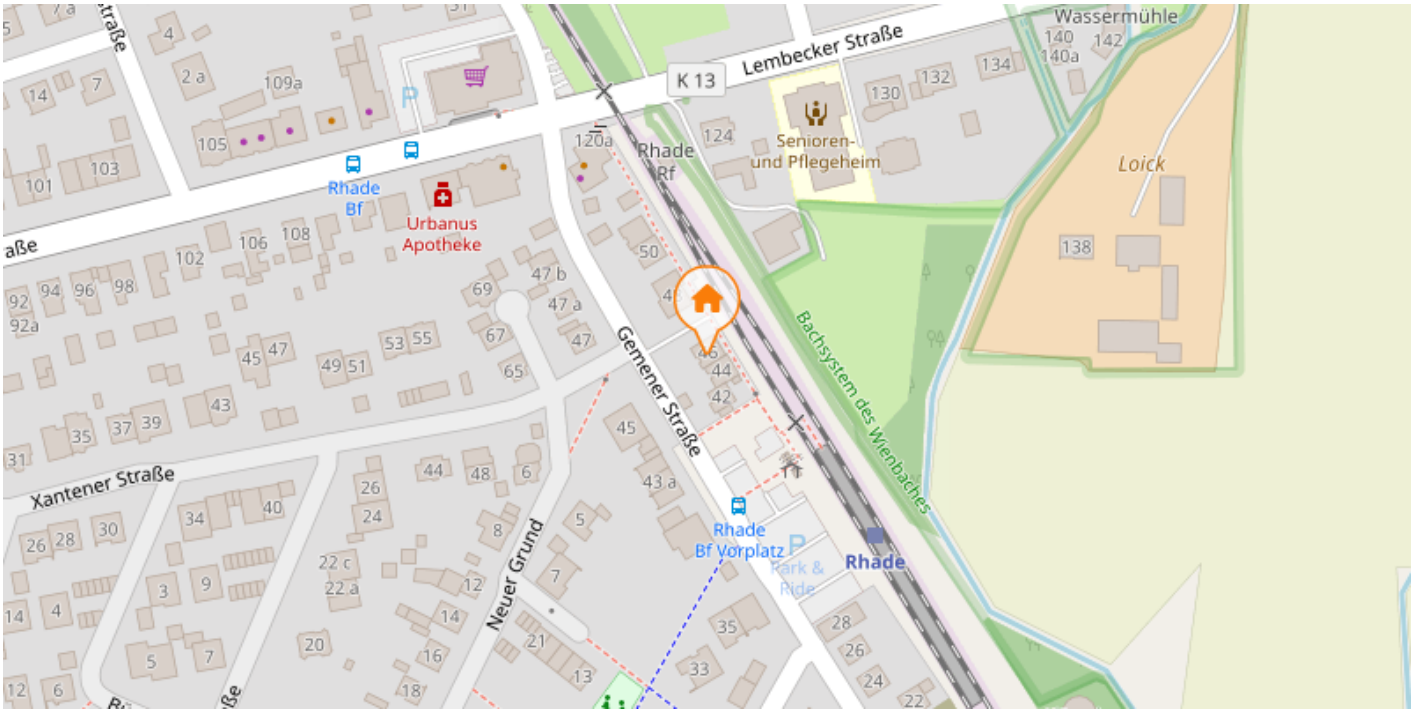
# Ihr Ansprechpartner

**Sonja Berger**

**T:** 02362-7899161
**F:** 02362-43928
**E:** sonja.berger@krukenberg-gbr.de

# Lage und Umgebung

Gemener Straße 46, 46286 Dorsten-Rhade



GemenerStrasse46 DG-Spitzboden Wohnzimmer 1.25

GemenerStrasse46 DG-Spitzboden BlicK Wohnzimmer 1.25

GemenerStrasse46 DG-Spitzboden Flur 2.25

GemenerStrasse46 DG-Spitzboden Schlafzimmer 1.25

GemenerStrasse46 DG-Spitzboden Kueche 1.25

GemenerStrasse46 DG-Spitzboden Kueche 3.25

GemenerStrasse46 DG-Spitzboden Bad 2.25

GemenerStrasse46 DG-Spitzboden Bad 4.25

GemenerStrasse46 DG-Spitzboden Studio 1.25

GemenerStrasse46 DG-Spitzboden Studio 4.25

GemenerStrasse46 DG-Spitzboden Balkon 2