



# Wohnung zur Miete

Wohnen am Schölzbach mit Blick ins Grüne und Aufzug

**Kaltmiete**

540,00 €

 60,87 m<sup>2</sup>

Wohnfläche (ca.)

 2

Zimmer

 1

Schlafzimmer

 1

Badezimmer

 2020

Baujahr

---

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	540,00 €
	Nebenkostenvorauszahlung	145,00 €
	Heizkostenvorauszahlung	70,00 €
	Garage	85,00 €
	Warmmiete	840,00 €

**Kaution** 1.620,00 €

## Die Immobilie

<b>Wohnung</b>	Objekt-Nr	16108-3
	Immobilienart	Wohnungen
	Lage im Objekt (Etage)	1
	Anzahl Etagen	4
	Baujahr	2020
	verfügbar ab	2024-05-01

<b>Eigenschaften</b>	Heizungsart	Luft-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasseraufbereitung
	Warmwasserbereitung	zentral über Luft-Wärmepumpe
	Anzahl Bäder	1
	Anzahl Schlafräume	1
	Abstellraum	✓
	offener Küchenbereich	✓
	Kellerraum	✓
	Balkon	✓
	Aufzug	✓
	Parken	Garage
Wohnberechtigungsschein	nein	

---

Tierhaltung	nach Absprache
Seniorengerecht	ja
Zustand	neuwertig
Besonderheiten	seniorengerechtes Bad, Aufzug, Luft-Wärmepumpe

## Beschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Betreten Sie Ihr neues Zuhause durch den kleinen Flur, der Sie in Ihre Räumlichkeiten geleitet. Im Flur befindet sich der Zugang zu dem modernen innenliegenden Bad mit bodengleich gefliester Dusche. Hier können Sie sich Ihre ganz persönliche Wohlfühloase einrichten.

Im hellen und zugleich offenen Wohn-Essbereich mit bodentiefen Fenster findet nicht nur eine große Sofaecke Platz, sondern ebenso ein Essbereich Platz. Verleben Sie entspannte Abende mit Ihren Freunden. Die gemütliche Küche ist vom Wohnzimmer aus offen gestaltet und ermöglicht Ihnen mit Ihren Gästen beim Kochen zu kommunizieren. Abgehend von der Küche bietet ein praktischer Abstellraum Platz für Vorräte und Haushaltsgeräte.

Auf dem Balkon mit Blick ins Grüne in Richtung Schölzbach und das hinter dem Haus gelegene Wäldchen können Sie gemütlich und entspannt dem Feierabend genießen.

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 Rollläden, 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 Schlafraum 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 vom Vormieter hell gestrichen.

#### Decken:

In sämtlichen Wohnräumen sind die Decken mit Raufaser tapeziert und weiss gestrichen.

#### Türen:

Weißer Türblätter mit Edelstahldrückergarnituren runden den hellen Gesamteindruck ab, die Stahlzargen sind weiß lackiert.

#### Haustechnik:

Das Haus wird mit einer Luftwärmepumpenanlage der Firma Stiebel Eltron beheizt, welche auch die Warmwassererwärmung 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 Schlafraum 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 Cafés. Für Pendler bietet er neben der fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofs und Busbahnhofs eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen A31 und die A 52/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 ersten 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 Garage zur Verfügung.

Jeder Wohnung ist ein eigener Mieterkeller zugeordnet.

## Ihr Ansprechpartner

Sonja Berger

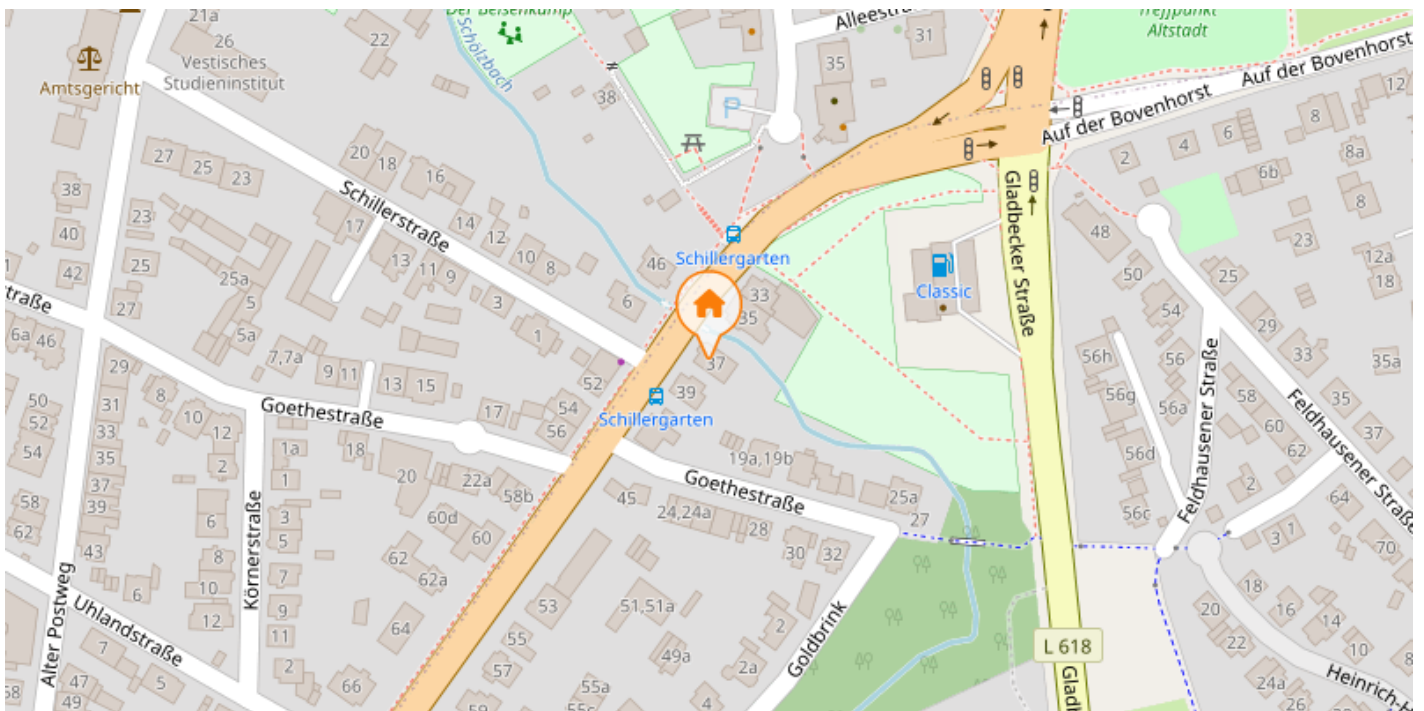
T: 02362-7899161

F: 02362-43928

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

## Lage und Umgebung

Kirchhellener Allee 37, 46282 Dorsten-Feldmark





KirchhellenerAllee37 10Glinks Bad 1





KirchhellenerAllee37 10Glinks Wohnzimmer 2.1



KirchhellenerAllee37 10Glinks Wohnzimmer 10



KirchhellenerAllee37 10Glinks Kueche 3



KirchhellenerAllee37 10Glinks Kueche 2



KirchhellenerAllee37 10Glinks Kueche 4



KirchhellenerAllee37 10Glinks Flur 1



KirchhellenerAllee37 10Glinks Schlafzimmer 1



KirchhellenerAllee37 10Glinks Balkon 2



KirchhellenerAllee37 TreppenhausAufzug



KirchhellenerAllee37 WaschTrockenraum