



# Wohnung zur Miete

Stadtwohnung mit Balkon und Aufzug

**Kaltmiete**

470,00 €

 52,25 m<sup>2</sup>

Wohnfläche (ca.)

 2,5

Zimmer

 1

Schlafzimmer

 1

Badezimmer

 2020

Baujahr

---

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	470,00 €
	Nebenkostenvorauszahlung	140,00 €
	Heizkostenvorauszahlung	80,00 €
	Stellplatz/Carport	60,00 €
	Warmmiete	750,00 €

**Kaution** 1.410,00 €

## Die Immobilie

<b>Wohnung</b>	Objekt-Nr	16108-6
	Immobilienart	Wohnungen
	Lage im Objekt (Etage)	2
	Anzahl Etagen	4
	Baujahr	2020
	verfügbar ab	2024-08-01

<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	Außenstellplatz
Wohnberechtigungsschein	nein	

Tierhaltung	nach Absprache
Seniorenrecht	ja
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.

Auf dem Balkon können Sie überdacht den Feierabend genießen. Der Balkon ist sowohl vom Wohnzimmer aus als auch vom Schlafzimmer zu betreten.

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.

Abgehend von dem Schlafzimmer bietet ein praktischer Abstellraum Platz für Vorräte und Haushaltsgeräte.

## Ausstattung

Bodenbeläge:

Im Bereich der Küchenzeile, der Diele sowie des Bades sind großformatige graue Bodenfliesen im

Format 30/60cm verlegt. Der Wohn-/Essbereich und der Schlafraum sind mit einem Laminatboden im Dekor Eiche Landhausdielen versehen.

Wände:

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

Küche: Der Fliesenspiegel ist 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 Edelstahlrückergarnituren 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. Der Keller ist mit dem Aufzug zu erreichen.

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 zahlreichen 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 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. Römeroute), weitläufigen Wäldern und Feldlandschaften, der Flußlandschaft der Lippe und dem Wesel-Dattel-Kanal- jeder Erholung Suchende wird fündig werden.

## Ihr Ansprechpartner

Sonja Berger

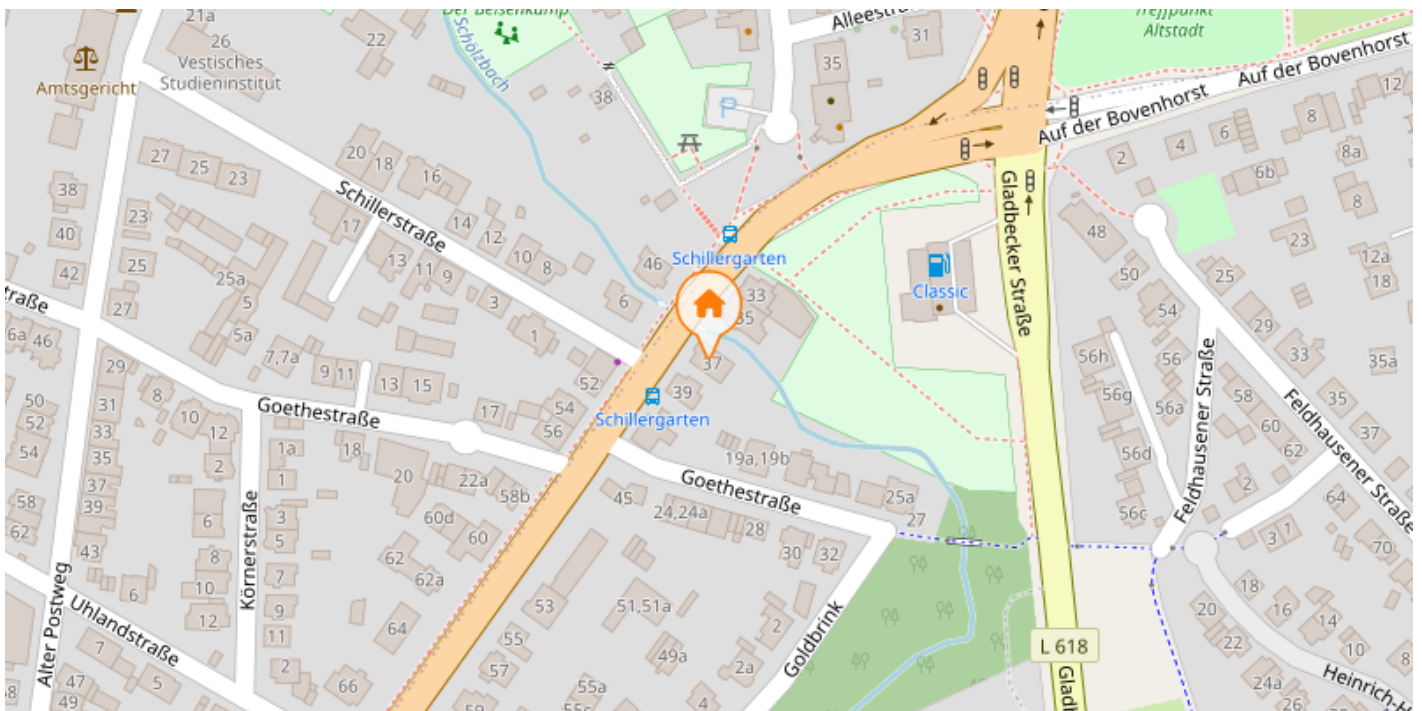
T: 02362-7899161

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 Hofansicht



KirchhellenerAllee37 20Grechts Balkon





KirchhellenerAllee37 2OGrechts Schlafzimmer



KirchhellenerAllee37 2OGrechts Schlafzimmer 1



KirchhellenerAllee37 2OGrechts WohnzimmerKueche 1



KirchhellenerAllee37 2OGrechts WohnzimmerKueche 2





KirchhellenerAllee37 WaschTrockenraum



KirchhellenerAllee37 TreppenhausAufzug