



# Wohnung zur Miete

Willkommen im schönen Marienviertel

**Kaltmiete**

525,00 €

 77,31 m<sup>2</sup>

Wohnfläche (ca.)

 3,5

Zimmer

 2

Schlafzimmer

 1

Badezimmer

 1995

Baujahr

---

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	525,00 €
	Nebenkostenvorauszahlung	140,00 €
	Heizkostenvorauszahlung	130,00 €
	Stellplatz/Carport	20,00 €
	Warmmiete	815,00 €

**Kaution** 1.575,00 €

## Die Immobilie

<b>Wohnung</b>	Objekt-Nr	10657-5
	Immobilienart	Wohnungen
	Lage im Objekt (Etage)	2. Obergeschoss
	Anzahl Etagen	4
	Baujahr	1995
	verfügbar ab	2025-07-01

<b>Eigenschaften</b>	Heizungsart	Gas-Zentralheizung
	Warmwasserbereitung	zentral über Gas-Zentralheizung
	Anzahl Bäder	1
	Anzahl Schlafräume	2
	Abstellraum	✓
	Kellerraum	✓
	Balkon	✓
	Aufzug	✓
	Parken	Außenstellplatz
	Tierhaltung	nach Absprache
Zustand	gepflegt	

---

Besonderheiten

Aufzug, Balkon mit Blick ins Grüne

## Beschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem 1995 errichteten 7<sup>1/2</sup> Familienhaus im Dorstener Marienviertel. Zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne, eine große Wohnküche und ein geräumiger Flur bieten Ihnen viel Platz, um Ihre Vorstellung eines gemütlichen Zuhauses zu verwirklichen.

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

## Ausstattung

**Bodenbeläge:**

Die Böden in der Küche, im Badezimmer, im Wohn-Essbereich und im Flur sind mit weißen Fliesen gefliest.

In den Schlafräumen wird bei Mieterwechsel noch neuer Laminatboden im heller Eiche-Landhausdielenoptik durch uns verlegt.

**Wände:**

Küche: Fliesenspiegel mit weißen Fliesen im Bereich der Küchenseite.

Bad: Wände raumhoch weiß gefliest.

Sonstige Räume: Wände Raufaser überwiegend tapeziert und weiß gestrichen

**Decken:**

Die Decken sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen.

#### Türen:

Es werden neue weiße Türblätter mit Edelstahlgriffen montiert bevor Sie einziehen, die Zargen sind in weiß gehalten.

#### Haustechnik:

Beheizt wird die Wohnung mittels einer Gas-Zentralheizung. Des Weiteren steht Ihnen ein Sat-Anschluss zur Verfügung.

Der Anschluss für eine Waschmaschine befindet sich im Badezimmer. Des Weiteren ist jeder Wohnung ein eigener Mieterkeller zugeordnet. Im Fahrradkeller können Sie bequem Ihre Fahrräder abstellen. Das Haus verfügt über einen Aufzug, mit welchem Sie in Ihre Wohnung oder in den Keller gelangen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im schönen Dorstener Marienviertel in stadtnaher und zentraler Lage und ist aufgrund der guten Anbindung an die Autobahnen A 31 und A 52/ A43 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 Cafés und Einkaufsmöglichkeiten in nur wenigen Minuten zu erreichen. Auch das quirlige ehemalige Zechengelände mit seiner Gastronomie und den Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in nur wenigen Minuten.

Ihren Morgen- oder Abendspaziergang können Sie rund um den nahe gelegenen "Blauen See" machen und so gut in den Tag starten oder diesen ausklingen lassen.

Der Bahnhof und der Busbahnhof sind in ca. 5 Autominuten erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der Immobilie. Schulen und Kindergärten sowie Spielplätze liegen in fußläufiger Nähe, so dass Sie auch mit einem Kind in dieser Wohnung gut aufgehoben sind.

## Sonstiges

Die Fliesen sind teilweise vom aktuellen Mieter durch Fliesenaufkleber überklebt, welche aber noch entfernt werden.

## Ihr Ansprechpartner

Sonja Berger

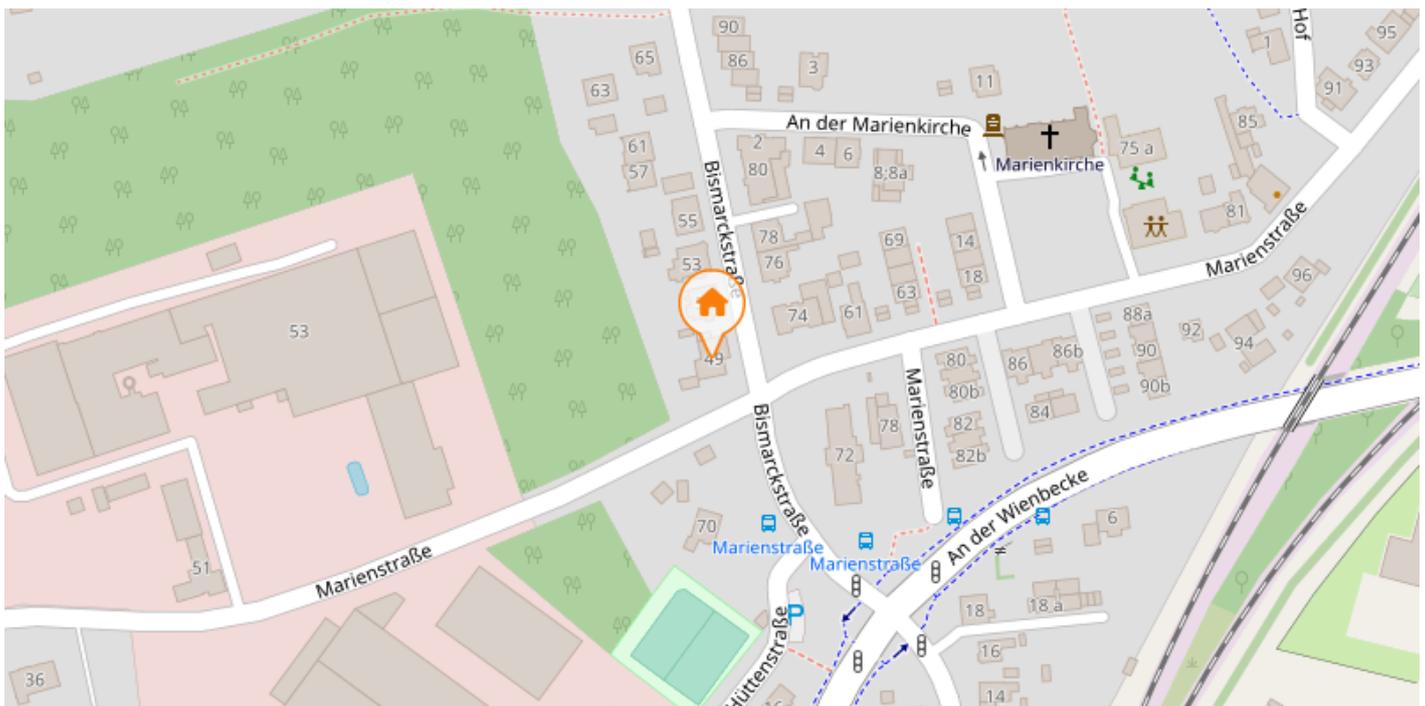
T: 02362-7899161

F: 02362-43928

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

## Lage und Umgebung

Bismarckstraße 49, 46284 Dorsten-Hervest





Bismarckstr49 2OGlinks Wohnzimmer 4.25



Bismarckstr49 2OGlinks Schlafzimmer 2.25



Bismarckstr49 2OGLinks Kinderzimmer 1.25



Bismarckstr49 2OGLinks Bad 1.25



Bismarckstr49 2OGLinks Kueche 2.25



Bismarckstr49 2OGLinks Flur 1.25



Bismarckstr49 20Glinks Balkon 2.25



Bismarckstr49 Seitenansicht 1.25