



# Wohnung zur Miete

Dachgeschosswohnung Dorsten-Hardt

## Kaltmiete

1.045,00 €

104,45 m<sup>2</sup>

Wohnfläche (ca.)

3,5

Zimmer

2

Schlafzimmer

1

Badezimmer

2022

Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	1.045,00 €
	Nebenkostenvorauszahlung	195,00 €
	Heizkostenvorauszahlung	100,00 €
	Stellplatz/Carport	60,00 €
	Garage	15,00 €
	Warmmiete	1.415,00 €
<b>Kaution</b>		3.135,00 EUR

## Die Immobilie

<b>Wohnung</b>	Objekt-Nr	16115-3
	Immobilienart	Wohnungen
	Lage im Objekt (Etagen)	2.OG
	Anzahl Etagen	2
	Baujahr	2022
	verfügbar ab	2026-04-01

<b>Eigenschaften</b>	Heizungsart	Luft-Wärmepumpe
	Warmwasserbereitung	zentral über die Luft-Wärmepumpe
	Gäste-WC	✓
	Anzahl Bäder	1
	Anzahl Schlafräume	2
	offener Küchenbereich	✓
	Kellerraum	✓
	Balkon	✓
	Parken	Außenstellplatz
	Tierhaltung	nach Absprache

---

Zustand	zweite Vermietung nach Erstbezug Neubau 2022 Fußbodenheizung, der Wohnung zugeordneter E-Bike-Laderaum im Garagengebäude, elektrische Rolläden
Besonderheiten	

## Beschreibung

Bei dem Anfang 2022 bezugsfertig gewordenen Neubau am Marderweg erwartet Sie eine moderne, großzügig geschnittene Wohnung in einem Dreifamilienhaus.

Die 3 1/2 Zimmer-Wohnung verfügt über einen eigenen Mieterkeller, zudem steht Ihnen am Haus eine Kleingarage mit Elektroanschluss für e-bikes zur Verfügung. Des Weiteren gehört zu der hellen Wohnung im 2. Obergeschoss ein PKW-Stellplatz.

Die monatliche Miete für die Fahrradgarage (kein Abstellen eines PKW möglich!) beträgt 15,00 €, für den PKW-Stellplatz 60,00 € monatlich.

Die 104,45 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über einen Balkon.

## Ausstattung

Bodenbeläge:

Im Bereich der Küche, der Diele, des Badezimmers und des Gäste-WC's sind großformatige graue Fliesen im Format 30/60cm verlegt. Das Wohnzimmer und die Schlafräume sind mit Laminatboden im Dekor Eiche Landhausdiele ausgestattet.

Wände:

Küche: Fliesenspiegel großformatig weiß im Bereich der späteren Küchenzeile

Bad: Wände halbhoch weiß gefliest

sonstige Räume: Wände verputzt, jedoch ohne Tapezierung oder Anstrich (Mieterleistung)

Decken:

Sämtliche Wohnräume Decken fertig mit Raufaser tapeziert, vom aktuellen Mieter hell gestrichen.

Türen:

---

Esche CPL weiß mit Rundkante, Edelstahldrückergarnituren; Stahlzargen hellgrau/weiss lackiert.

**Haustechnik:** Die Beheizung und

Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Luftwärmepumpe der Firma Stiebel Eltron. Die raumweise zu regulierende Fußbodenheizung bietet angenehmen Wohnkomfort.

Das Haus ist mit einer digitalen SAT-Anlage ausgestattet.

Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden versehen.

Die Waschmaschinenanschlüsse befinden sich im Keller.

Jede Wohnung verfügt über eigene funkauslesbare Kalt- und Warmwasseruhren sowie Wärmemengenzähler zur Erfassung Ihres eigenen Verbrauchs.

## Lage

Der Stadtteil Dorsten-Hardt ist einer der beliebtesten Stadtteile Dorstens: wegen seiner fußläufigen Nähe zur Dorstener Altstadt mit ihrem historischen Marktplatz, ihren Wochenmärkten und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Cafes, seiner Nähe zu Lippe und Kanal mit ihren Möglichkeiten zum Spazieren und Radfahren und seiner sehr guten Anbindung an die Autobahn A31 für Pendler.

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.

Zahlreiche Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind gut erreichbar. Hier macht Wohnen Spaß!

## Sonstiges

Von der ausgefallenen Wohnung im Neubau bis zur stilvollen Altbauwohnung, eine schicke Penthouse-Wohnung über den Dächern von Dorsten, ein möbliertes Appartement oder eine seniorengerechte Wohnung, ob ein großzügiges Einfamilienhaus mit Garten oder ein Ladenlokal – bei uns werden Sie Ihre Traumimmobilie sicherlich finden!

Insbesondere im Bereich von Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern zur Miete sind wir mit über 100 Objekten der größte private Anbieter im Raum Dorsten- und das immer ohne Courtage! Wir bauen kontinuierlich neue Wohnhäuser. Schauen Sie also gerne immer wieder auf unsere Homepage und informieren sich über anstehende Neubauvorhaben.

## Ihr Ansprechpartner

**Sonja Berger**

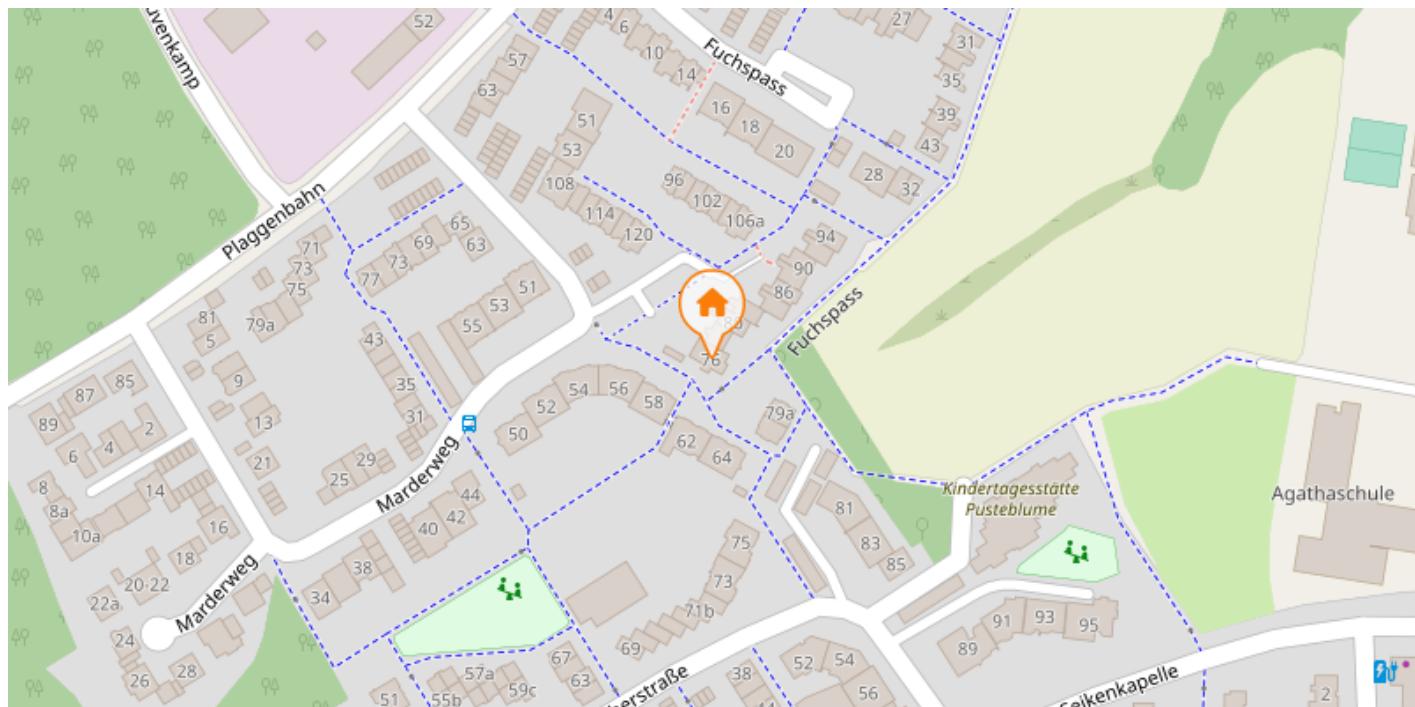
T: 02362-7899161

F: 02362-43928

E: sonja.berger@krukenberg-gbr.de

## Lage und Umgebung

Marderweg 76, 46282 Dorsten-Hardt





Marderweg76 Seitenansicht



Marderweg76 2OG Wohnen2



Marderweg 76 2 OG WohnKueche 2



Marderweg 76 2 OG Kind



Marderweg 76 2 OG Eltern 2



Marderweg 76 2 OG Balkon



Marderweg 76 2 OG Bad