



 Wohnfläche **107 m<sup>2</sup>**
 Zimmer **5**
 Kaufpreis **240.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis	240.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Hausgeld	220,00

### Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne
Heizung	Gas
Stellplatzart	Garage
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja
Kabel/Sat TV	Ja
Klimaanlage	Ja

Offener Kamin	Ja
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Bauweise	Massiv
<b>Flächen</b>	
Wohnfläche	107 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5.0
Anzahl separate WC	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
<b>Zustand</b>	
Baujahr	1984
Zustand	Modernisiert
<b>Sonstiges</b>	
Objektnummer	133461NW
Objekt-ID	FIO-10517264720
Anbieter-ID	312000

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Datteln! Diese exklusive Maisonette-Wohnung bietet Ihnen auf großzügigen 107 m<sup>2</sup> ein ansprechendes und behagliches Wohnambiente, das modernen Lifestyle mit gemütlichem Wohnen harmonisch vereint. Mit einem separaten Eingang betreten Sie Ihr persönliches Domizil, das durch hochwertige Ausstattung und durchdachte Details überzeugt.

Die offene Küche lädt zum Kochen und geselligen Beisammensein ein, während der offene Kamin mit integrierter Kaminkassette dem Wohnbereich eine warme Atmosphäre verleiht und für gemütliche Abende sorgt.

Das modernisierte Bad präsentiert sich als wahre Wohlfühloase, ausgestattet mit zeitgemäßen Armaturen und einer großzügigen Dusche.

Die sonnenverwöhnte Dachterrasse lädt dazu ein, die Natur zu genießen und den Blick über die Umgebung schweifen zu lassen. Ein Rückzugsort der Entspannung und Privatsphäre.

Für den Komfort Ihrer Gäste steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Zudem verfügt die Wohnung über einen eigenen Keller, der ausreichend Stauraum bietet. Ein Gemeinschaftskeller rundet das Angebot ab und bietet Platz für Fahrräder und sonstige Utensilien.

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung vereint zeitgemäßes Wohnen mit höchstem Komfort und lädt Sie dazu ein, Ihren individuellen Lebensstil zu entfalten. Erleben Sie das Leben in Datteln in einer Wohnung, die keine Wünsche offen lässt.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Dachterrasse
- + Türsprechanlage mit Videoübertragung
- + Dachterrasse (Terrassenplatten 2022 erneuert)
- + Erneuerung der Fußböden und Türen (2018)
- + Energieträger für Heizung: Gas (Gastherme 2017 erneuert)
- + Energieträger für Warmwasserversorgung: Gas
- + Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung
- + Badezimmer mit Badewanne und Dusche (2018 erneuert und vergrößert)
- + Offener Kamin mit Kamineinsatz im Wohnzimmer
- + Klimaanlage vorhanden
- + Gäste-WC (2019 erneuert)
- + Garage vorhanden (Sektionaltor und Dach 2022 erneuert)
- + Übernahme der Küche möglich

## sonstige Angaben

Da wir den diskreten Umgang mit Kundendaten gewährleisten möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen erst in einem persönlichen Gespräch bei uns im Büro die Adresse der Immobilie mitteilen. Danach vereinbaren wir gerne nach vorheriger Absprache eine Besichtigung des Objektes.

Sie suchen einen kompetenten Partner, wenn es um Ihre Finanzierung geht? Sprechen Sie uns hierzu an. Wir beraten Sie gerne! VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



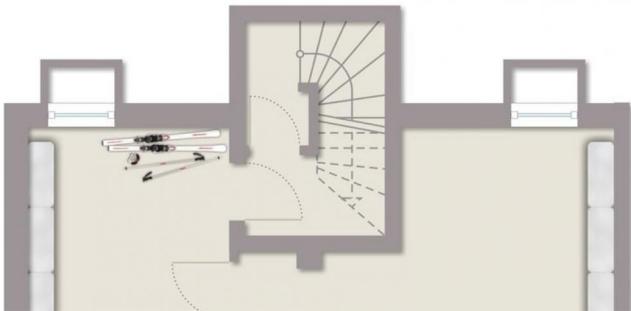
Flur



Hausansicht



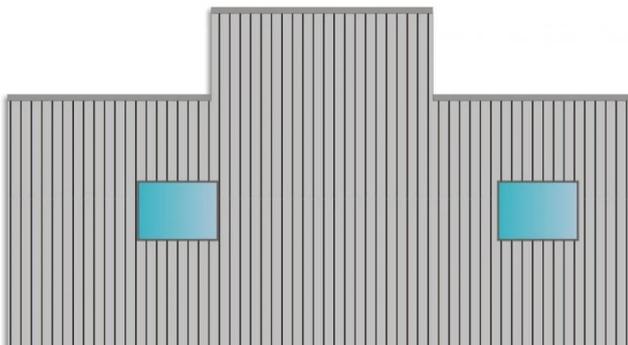
Dachterasse



Keller



Wohnung



Wohnung

## Energiepass

Gültig bis	01.05.2034
Energieverbrauchskennwert	83,40
Mit Warmwasser	Ja
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1984
Ausstellungsdatum	02.05.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Das Objekt befindet sich in Datteln - einer charmanten Stadt im Herzen des Ruhrgebiets. Geprägt von Wasserwegen wie dem Dortmund-Ems Kanal und einer vielseitigen Umgebung bietet Datteln ein attraktives Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermarkt, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Kindergarten und Schulen sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Datteln profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur mit schnellen Verkehrsanbindungen. Die Autobahn A2 und A52 ermöglichen eine bequeme Erreichbarkeit größerer Städte wie Dortmund und Essen.

Die Stadt selber bietet eine charmante Altstadt mit gemütlichen Cafés, lokalen Geschäften und kulturellen Einrichtungen - ein Ort, der hohe Lebensqualität verspricht.

Ihr Ansprechpartner

**Bastian Meißner**

Telefon: 02363 5585592

E-Mail: [datteln@immo.lbs-nw.de](mailto:datteln@immo.lbs-nw.de)

