

# Exposé

## Wohnung in Dorsten

**Modernisierte 3,5-Zi.-Whg. in Dorsten-Rhade -  
Provisionsfrei, bezugsfrei ab Dez. 2024**



Objekt-Nr. OM-315464

### Wohnung

Verkauf: **210.000 €**

Ansprechpartner:  
Dennis Kiedrowicz

Xantener Str. 36  
46286 Dorsten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.12.2024		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die modernisierte Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte und hochwertige Ausstattung. 2017 wurde die Wohnung umfassend renoviert, wobei ca. 35.000 € investiert wurden. Im Wohnzimmer und Flur wurden Feinsteinzeugfliesen verlegt, während die Schlafzimmer mit geräuscharmem Laminat ausgestattet sind, was für eine moderne und zugleich gemütliche Atmosphäre sorgt.

Der Kamin im Wohnzimmer wurde ebenfalls modernisiert und bietet eine angenehme Wärmequelle. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Komfort.

Die Wohnung wird derzeit noch über eine Gasheizung beheizt. Eine Umstellung auf ein effizientes Wärmepumpensystem wurde bereits gemeinsam mit den anderen Eigentümern besprochen und ist für das nächste Jahr geplant. 50 % der Kosten könnten aus der Rücklage finanziert werden, während die restlichen 50 % durch das BAFA-Förderprogramm (BEG EM) übernommen würden. Dadurch wäre eine Anlage im Wert von etwa 40.000 € möglich, ohne dass zusätzliche Investitionen für die Eigentümer anfallen.

Die Einbauküche, die im Kaufpreis inbegriffen ist, ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und ermöglicht effizientes Kochen. Der Balkon mit Südausrichtung bietet einen Blick ins Grüne und lädt zum Verweilen ein.

Zusätzlich ist die Wohnung mit einer Fußbodenheizung in allen Räumen ausgestattet, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Ein Glasfaseranschluss sichert zudem schnelles Internet und bietet somit beste Voraussetzungen für Homeoffice.

Ein privater Kellerraum sowie eine Garage mit Stauraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

Ein Verbrauchsausweis liegt vor, und die Wohnung bietet gute Energieeffizienz dank großer Südfenster.

Für weitere Informationen und die Möglichkeit, direkt einen Besichtigungstermin zu buchen, besuchen Sie die eigens dafür erstellte Webseite: [immobilie.dennis-kiedrowicz.de](http://immobilie.dennis-kiedrowicz.de).

## Ausstattung

Danke für den Hinweis! Ich passe den Ton etwas an, um es sachlicher und zurückhaltender zu formulieren:

Die modernisierte Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte und hochwertige Ausstattung. 2017 wurde die Wohnung umfassend renoviert, wobei ca. 35.000 € investiert wurden. Im Wohnzimmer und Flur wurden Feinsteinzeugfliesen verlegt, während die Schlafzimmer mit geräuscharmem Laminat ausgestattet sind, was für eine moderne und zugleich gemütliche Atmosphäre sorgt.

Der Kamin im Wohnzimmer wurde ebenfalls modernisiert und bietet eine angenehme Wärmequelle. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Komfort.

Die Einbauküche, die im Kaufpreis inbegriffen ist, ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und ermöglicht effizientes Kochen. Der Balkon mit Südausrichtung bietet einen Blick ins Grüne und lädt zum Verweilen ein.

Zusätzlich ist die Wohnung mit einer Fußbodenheizung in allen Räumen ausgestattet, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Ein Glasfaseranschluss sichert zudem schnelles Internet und bietet somit beste Voraussetzungen für Homeoffice.

Ein privater Kellerraum sowie eine Garage mit Stauraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Spielstraße in Dorsten-Rhade und bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und guter Anbindung. In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Spielplätze, zwei Kindergärten sowie eine Grundschule, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Die Umgebung lädt mit ihren zahlreichen Naturwegen zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Die Autobahn A31 ist nur zwei Autominuten entfernt und sorgt für eine schnelle Anbindung an das Fernverkehrsnetz. Auch öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn sind gut erreichbar und bieten bequeme Verbindungen zu den umliegenden Städten.

Mit einem Glasfaseranschluss ist die digitale Infrastruktur optimal ausgebaut, was besonders für Homeoffice und moderne Anwendungen von Vorteil ist. Zudem gibt es in der Umgebung verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie kulturelle Angebote, die zu einem hohen Wohnkomfort beitragen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,91 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss