Belia
Besser leben im Alter.

Exposé

Barrierearme Mietwohnungen in Dortmund Mengede

sicher – hochwertig – durchdacht

Castroper Straße 76

44357 Dortmund

Lage

Belia konzipiert und betreibt Seniorenresidenzen, Hausgemeinschaftshäuser und Tagespflegeeinrichtungen, sowie seniorengegerechte Wohnungen im Herzen Nordrhein-Westfalens. Als starker regionaler Anbieter und Teil eines Familienunternehmens schafft Belia Lebensräume der Begegnung, Gemeinschaft und Geselligkeit für ältere, pflegebedürftige Menschen.

Der Belia-Wohnkomplex verfügt über eine vorteilhafte Lage:

- Eingebettet in einem gepflegten und grünen Wohngebiet
- Fußläufig erreichbarer Hansemannpark, der zum Spazieren gehen und Verweilen einlädt
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants, Cafés und Arztpraxen in direkter Umgebung
- Angrenzend zur Belia Seniorenresidenz Dortmund mit 80 Pflegeplätzen und einer Tagespflegeeinrichtung (im Erdgeschoss des Appartementhauses)
- Gute Infrastruktur: Nahgelegen zum Bahnhof Dortmund-Mengede sowie Bushaltestellen und gut erreichbar über die A45 Dreieck Dortmund-Bodelschwingh

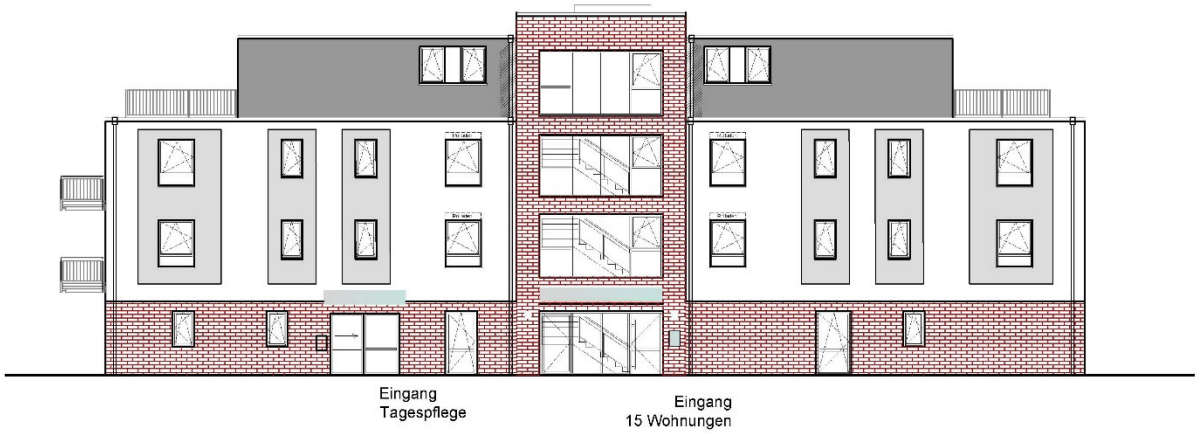
Objektbeschreibung

Allgemein

- Objektzustand: Neubau mit gehobener Ausstattung
- Barrierearm und teilweise behindertengerecht (siehe Wohnungsübersichten)
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 53 und ca. 78 m²
- Alle Wohnungen mit Balkon oder Dachterrasse (mit 50% bei Wohnflächenberechnung berücksichtigt) – außer Wohnung 1 und 7
- Energiesparhaus im KFW 40 Standard
- Zentralheizung mit Zwischenzählern je Wohneinheit
- Belia-Tagespflege im Erdgeschoss (unabhängig von den Wohnungen) und vollstationäre Pflegeeinrichtung in direkter Nachbarschaft

Objektbeschreibung

Ansicht Nord



Ansicht Süd

Objektbeschreibung

Autos & Fahrräder

- 19 PKW-Stellplätze
- 18 Fahrradstellplätze (teils überdacht) sowie Abstellhaus für Fahrräder

Briefkasten

- Briefkästen befinden sich am Eingang
- Klingel mit Gegensprechanlage und Kamerafunktion

Mülltonnen

- Müllhaus (gemeinschaftliche verschließbare Mülltonne außerhalb des Gebäudes)

Hausflur/Treppenhaus

- Hauseingang der Wohnungen separiert von der Tagespflege
- Separater Raum für Rollatoren und Kinderwägen im Erdgeschoss
- Rollstuhlgerechter Aufzug und Treppenhaus
- Hausflurbeleuchtung per Bewegungsmelder

Ausstattung der Wohnungen

Die 15 seniorengerechten Mietwohnungen des Belia-Wohnkomplexes bestehen jeweils aus Schlafzimmer, Bad, Wohn- und Küchenbereich und eigenem Abstellraum sowie einem Flur.

Allgemeines

- Wohnungsgrößen zwischen ca. 53 und ca. 78 m²
- Deckenhöhen zwischen 2,50 m und 2,80 m
- Balkon oder Dachterrasse

Wohnungstür

- Gegensprechanlage mit Kamera
- Türspion
- Türsummer
- leicht zu öffnende Wohnungstür

Balkon/Terrasse

- mit Rollstuhl befahrbare Terrassen-/Balkonschwelle
- Balkon ist mit Balkonstäben verkleidet
- Bodenbelag: Betonplatten
- Von innen schaltbarer Stromanschluss
- Von innen schaltbare Steckdose
- Ablaufrohr für Wasser an der Balkonstütze

Fußboden

- Fliesen in Bädern, sonst Vinylplanken in Holzoptik

Ausstattung der Wohnungen

Fenster

- Größtenteils bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung
- Elektrische Raffstores als Sonnenschutz

Beleuchtung

- LED-Beleuchtung im Treppenhaus und in den Bädern
- Weitere Beleuchtung wird vom Mieter installiert

TV/Internet

- Fernsehanschluss
- Internetanschluss
- Telefonanschluss
- Fernseher über SAT-Anlage

Abstellraum

- Innerhalb der Wohnung
- Waschmaschinenanschluss und Steckdose vorhanden
- Waschmaschine und Trockner passen nebeneinander

Ausstattung Wohnungen

Bad

- Barrierearm
- Dusche
- WC
- In allen weiteren Wohnungen: Haltegriffe nachrüstbar
- Gefliester Boden und zum Teil geflieste Wände
- Spiegel integriert
- Ebenerdige Dusche (1,20 m x 1,20 m)
- Feuchtigkeitsgesteuerte Abluftanlage
- Spiegelleuchte und Deckenspots vorinstalliert
- Handtuchhalter und -heizung

Küche

- Einbauküche mit Herd, Mikrowelle, Backofen, Spülmaschine, Spüle und Kühlschrank

Service & Zusatzleistungen

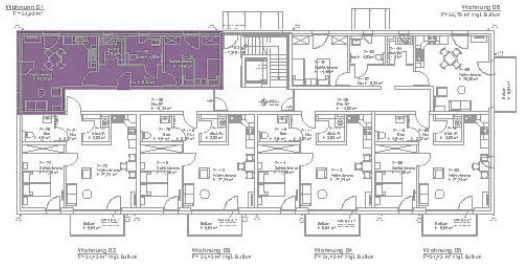
Zur Vermietung stehen hochwertige seniorengerechte Wohnungen im modernen Wohnquartier mit einem hohen Maß an Sicherheit, Energieeffizienz und Funktionalität in der direkten Nachbarschaft einer Seniorenresidenz und Tagespflegeeinrichtung.

Als Mieter der Wohnungen haben Sie die Möglichkeit von dem umfassenden Leistungsangebot der benachbarten Seniorenresidenz und weiterer lokaler Partner zu profitieren:

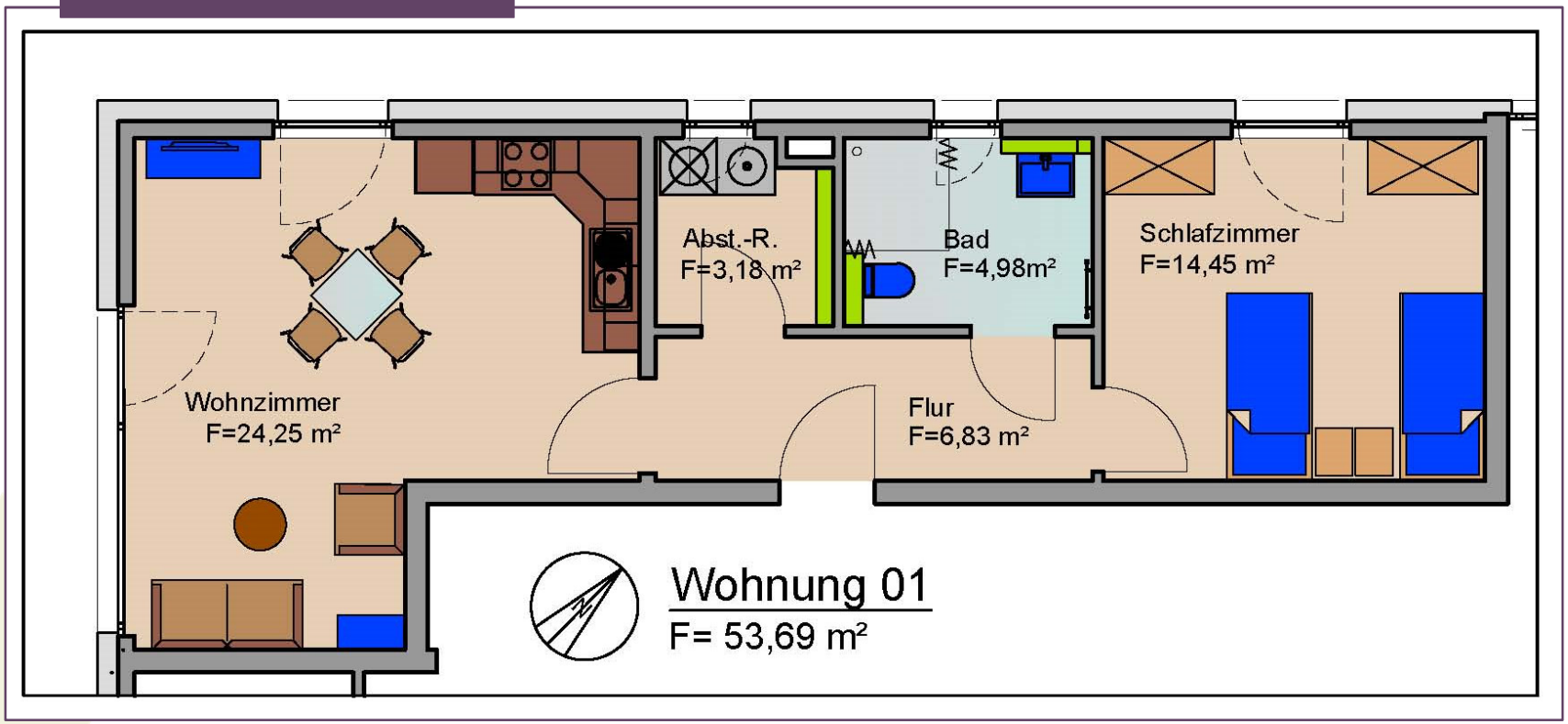
- Mitnutzung des Friseurs und des Restaurants in der Seniorenresidenz
- Teilnahme an ausgewählten Veranstaltungen, sowie Inanspruchnahme des gastronomischen Angebotes der benachbarten Seniorenresidenz
- Vermittlung unterschiedlicher externer Dienstleistungen (ambulanter Dienst, Essen auf Rädern, etc.)

Zudem bieten wir Ihnen folgende Servicepakete an:

- Tägliches Mittagessen in der Seniorenresidenz (täglich frisch zubereitet zwei Menüs zur Auswahl)
- Reinigungspaket
- Wäschereinigungspaket
- Haustechnikerleistungen (kein Umzugsdienst)



Wohnung 01

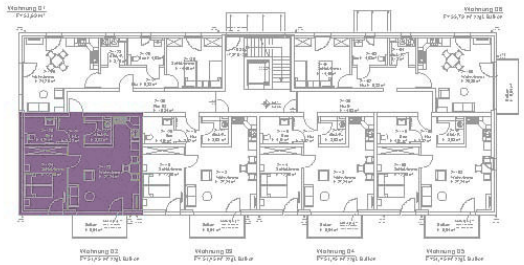


- 1. OG
- ca. 53,69 m²
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

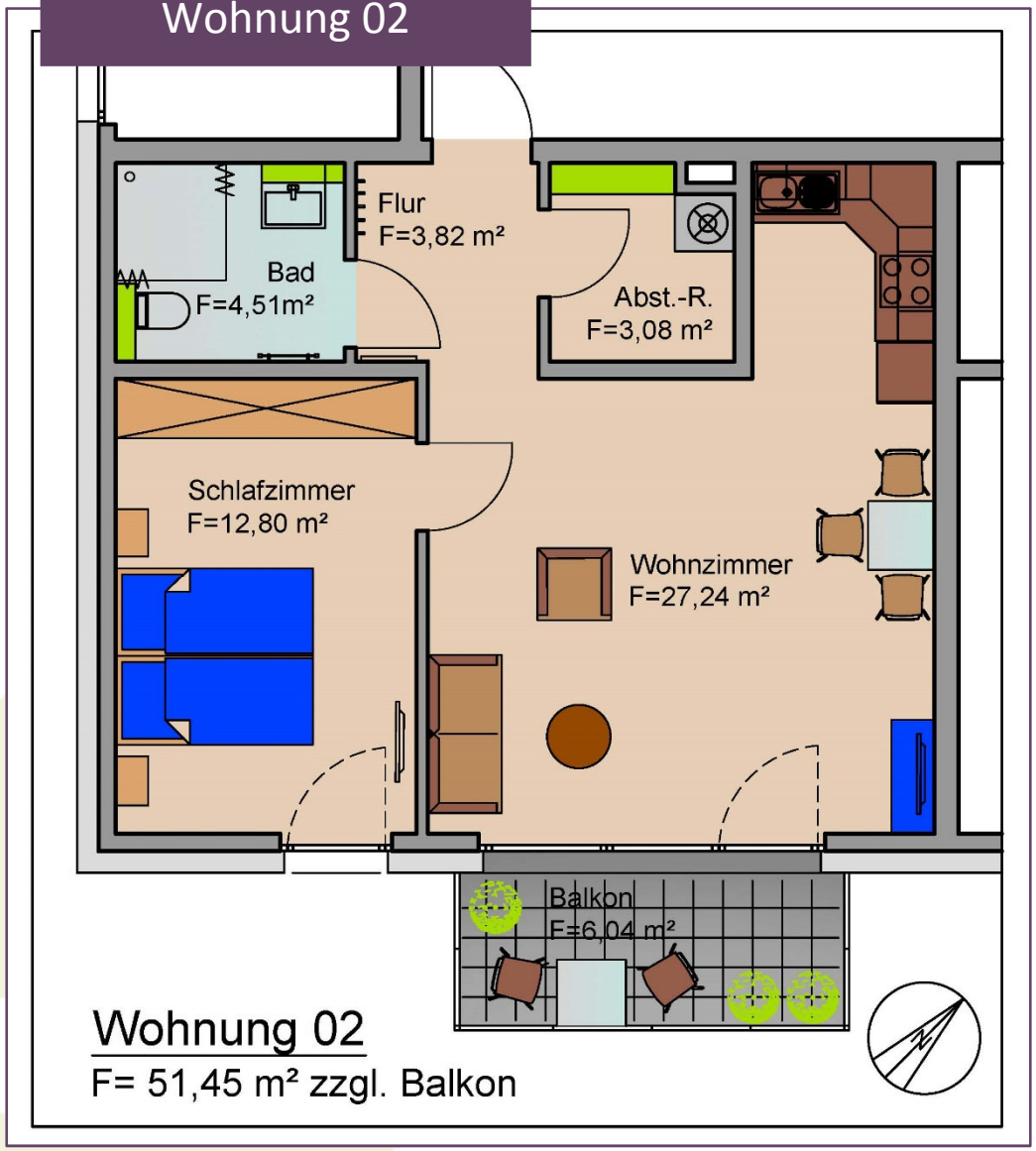
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

Belia Seniorenresidenzen GmbH, Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Tel. 05143 98 10-0, Fax 05143 98 10-60, www.belia.de, info@belia.de

Belia
Besser leben im Alter.



Wohnung 02

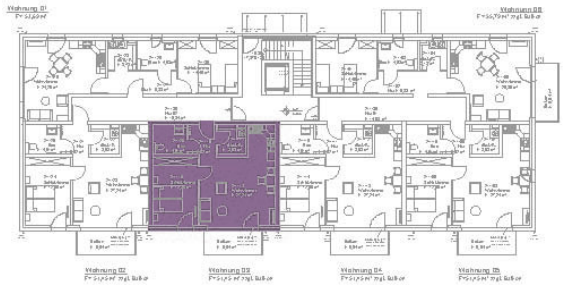


- 1. OG
- ca. 51,45 m² zzgl. Balkon an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

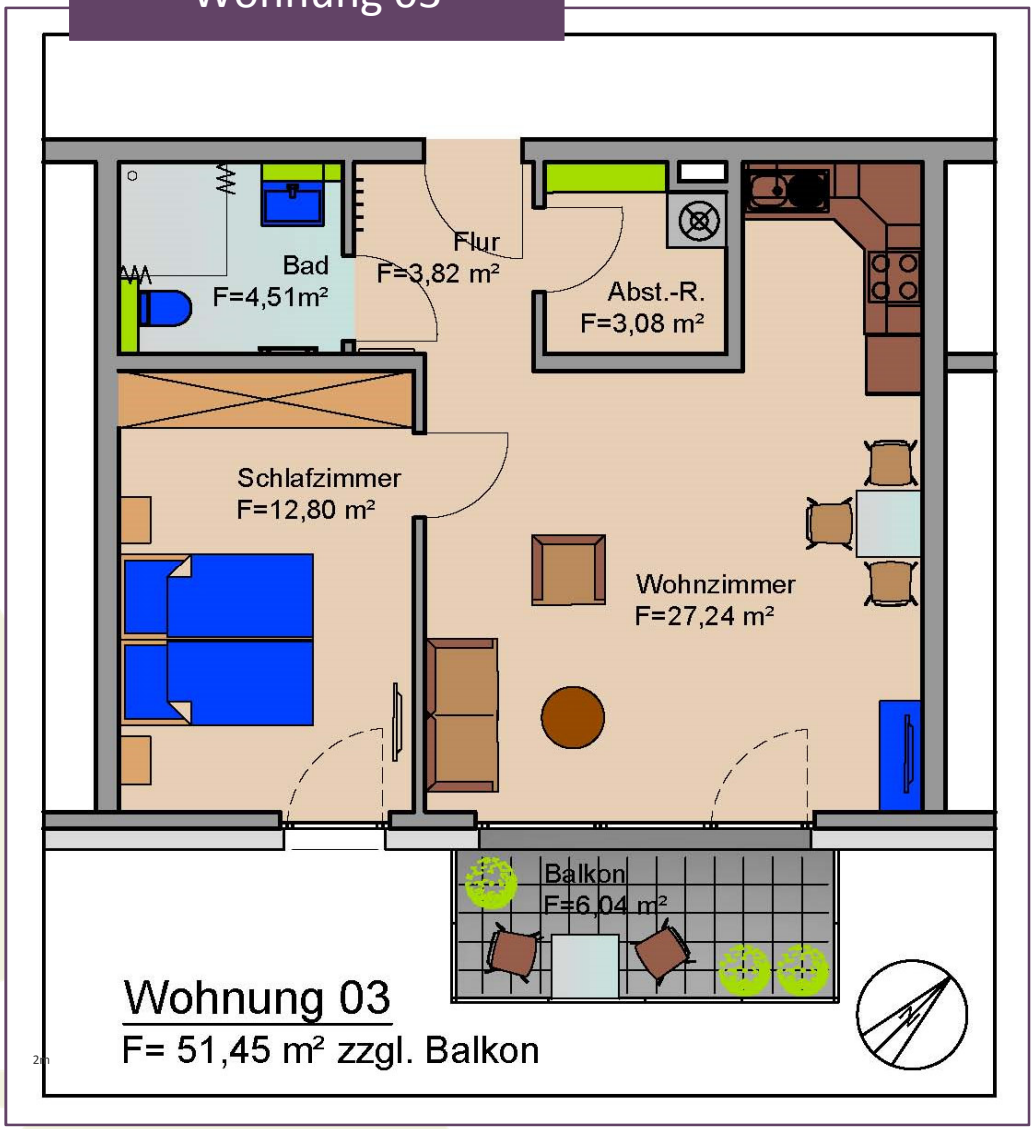
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

Belia Seniorenresidenzen GmbH, Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Tel. 05143 98 10-0, Fax 05143 98 10-60, www.belia.de, info@belia.de

Belia
Besser leben im Alter.



Wohnung 03

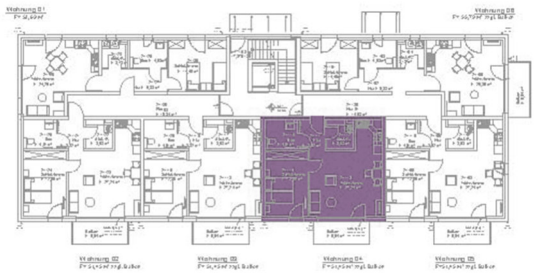


- 1. OG
- ca. 51,45 m² zzgl. Balkon an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

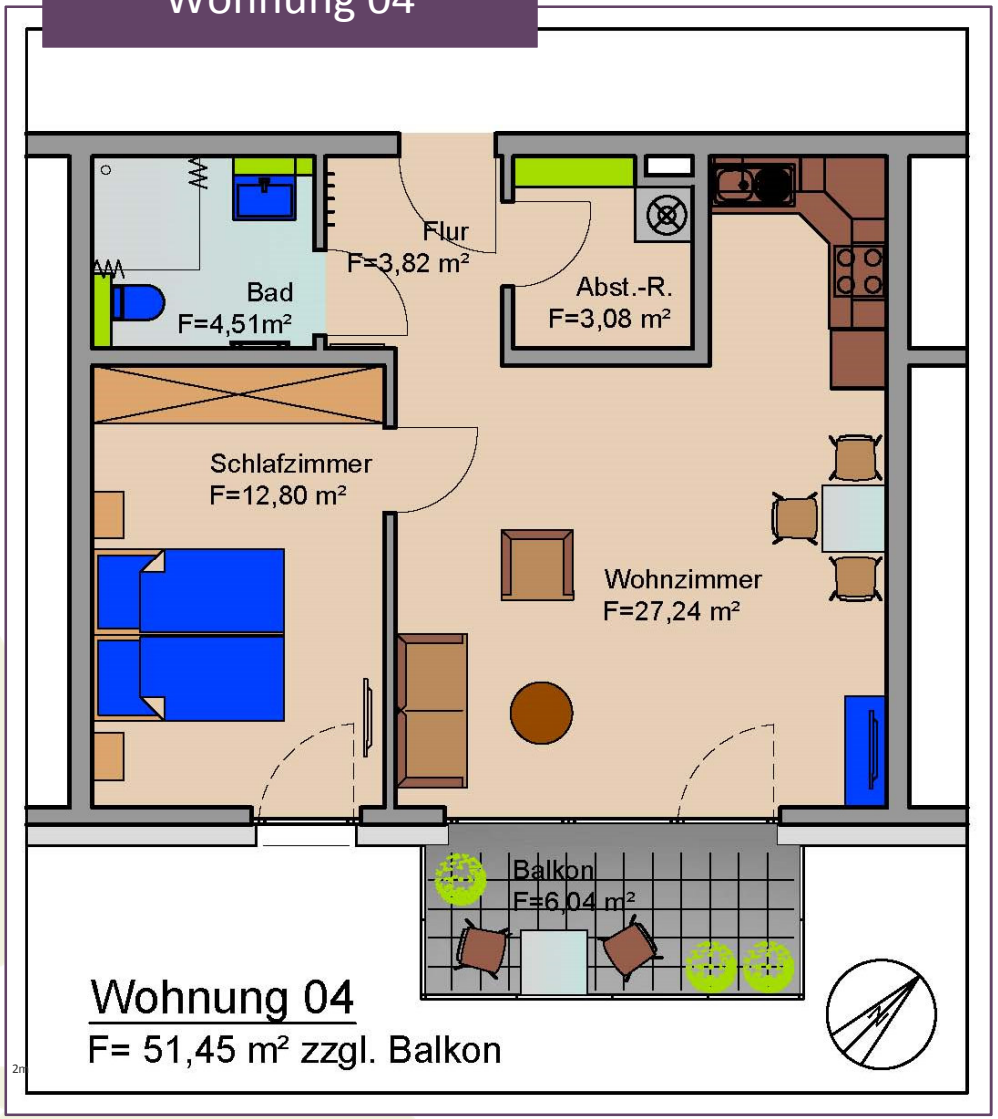
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

Belia Seniorenresidenzen GmbH, Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Tel. 05143 98 10-0, Fax 05143 98 10-60, www.belia.de, info@belia.de

Belia
Besser leben im Alter.



Wohnung 04

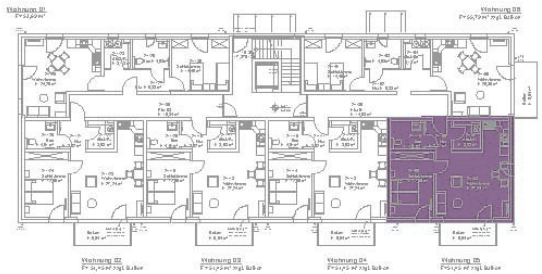


- 1. OG
- ca. 51,45 m² zzgl. Balkon an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

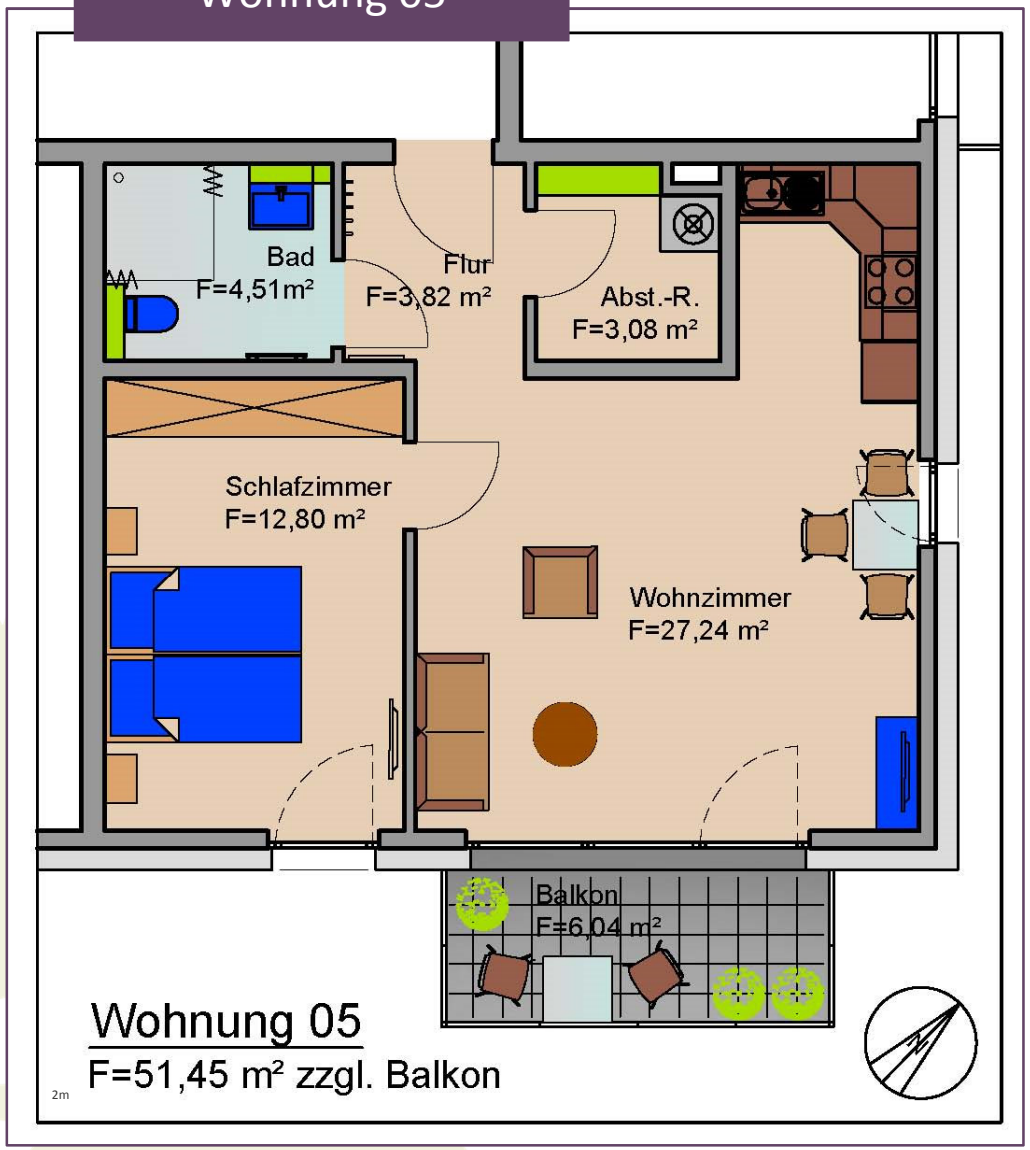
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

Belia Seniorenresidenzen GmbH, Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Tel. 05143 98 10-0, Fax 05143 98 10-60, www.belia.de, info@belia.de

Belia
Besser leben im Alter.



Wohnung 05

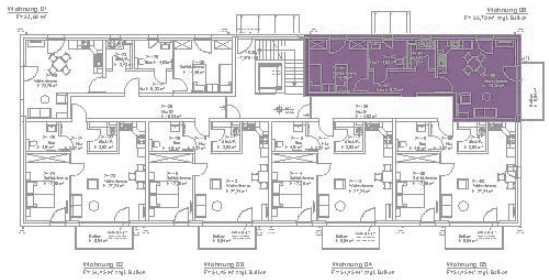


- 1. OG
- ca. 51,45 m² zzgl. Balkon an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

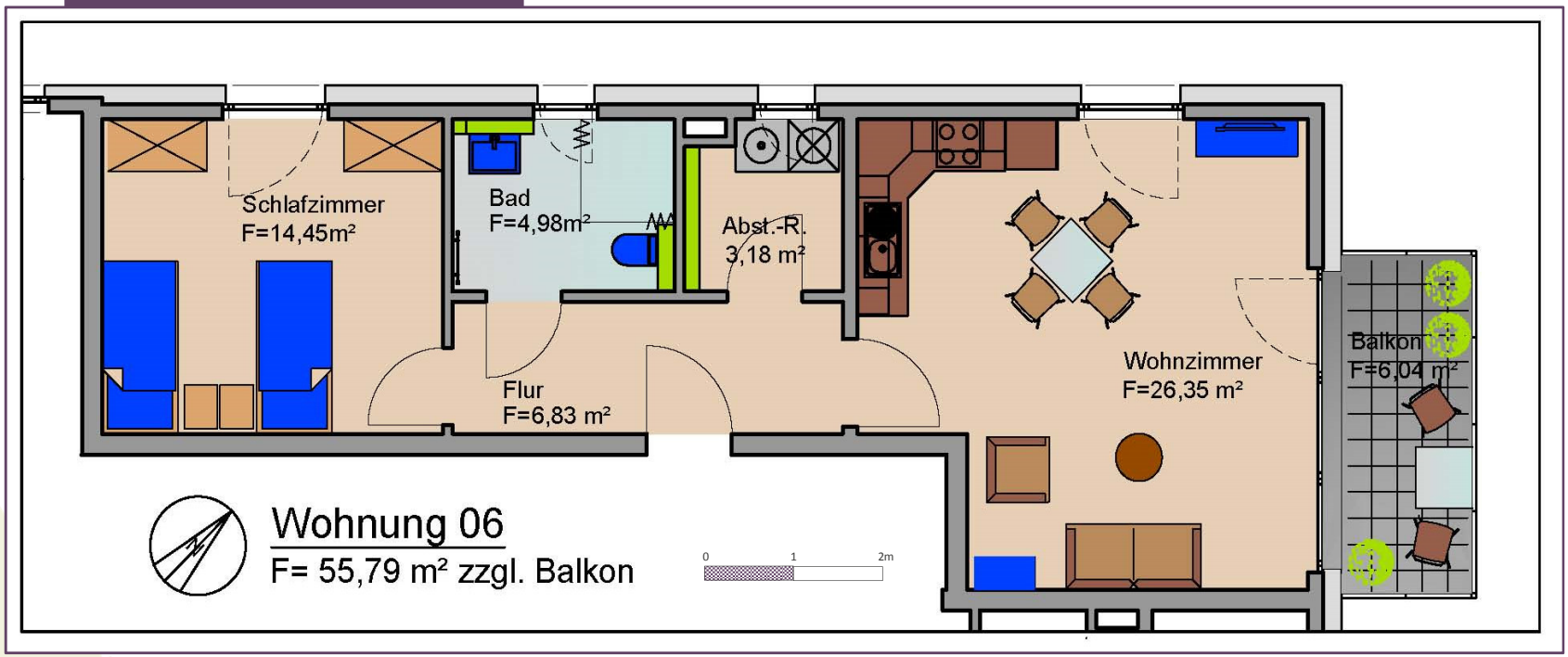
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

Belia Seniorenresidenzen GmbH, Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Tel. 05143 98 10-0, Fax 05143 98 10-60, www.belia.de, info@belia.de

Belia
Besser leben im Alter.



Wohnung 06

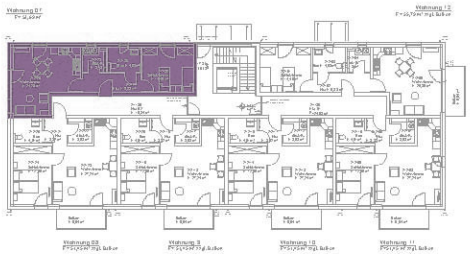


- 1. OG
- ca. 55,79 m² zzgl. Balkon an der Nordostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

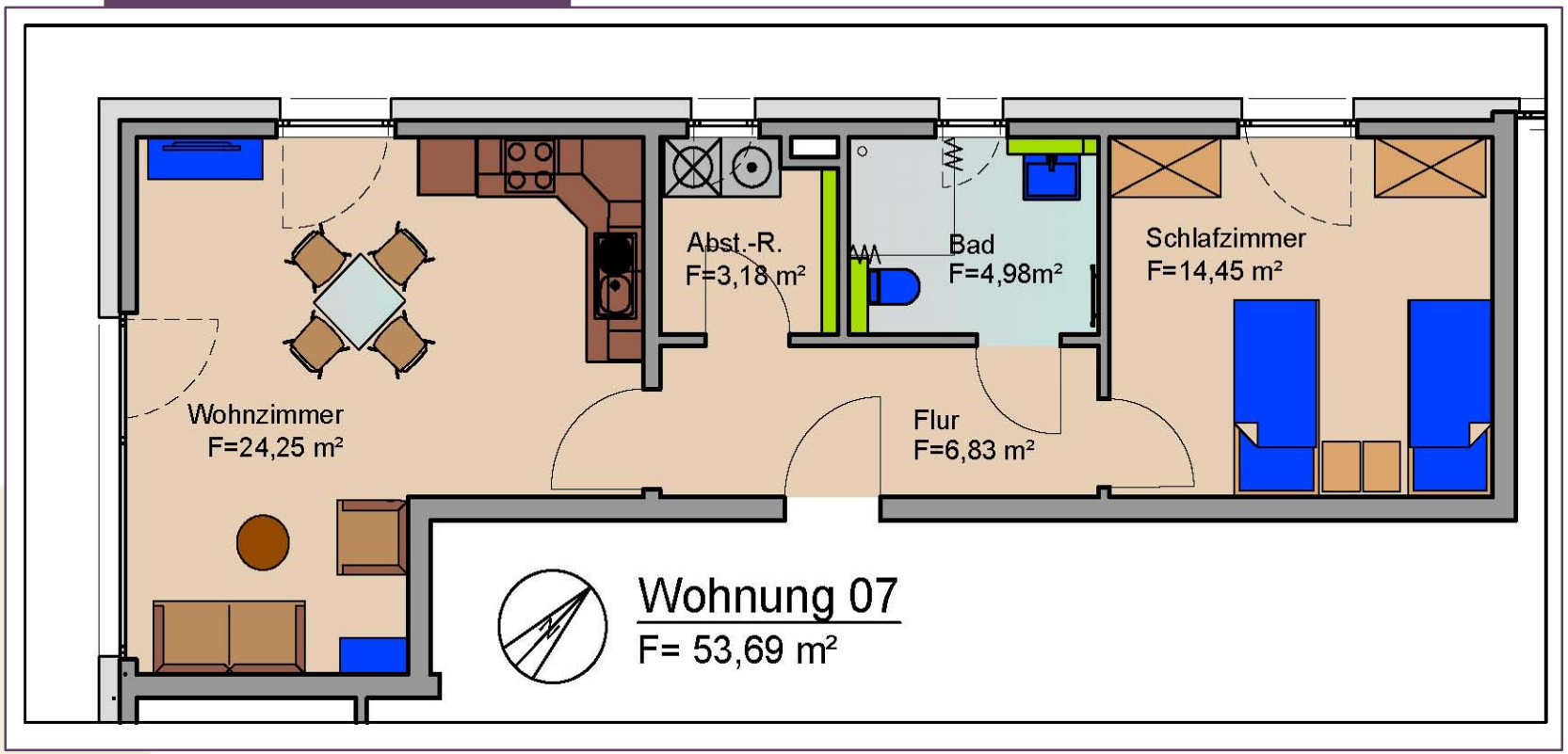
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

Belia Seniorenresidenzen GmbH, Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Tel. 05143 98 10-0, Fax 05143 98 10-60, www.belia.de, info@belia.de

Belia
Besser leben im Alter.



Wohnung 07

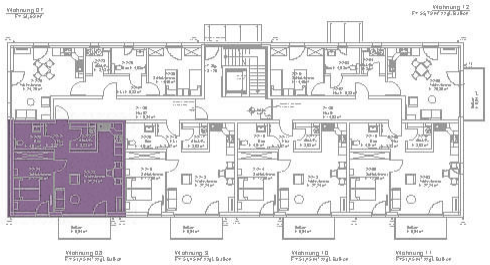


- 2. OG
- ca. 53,69 m²
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

Belia Seniorenresidenzen GmbH, Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Tel. 05143 98 10-0, Fax 05143 98 10-60, www.belia.de, info@belia.de

Belia
Besser leben im Alter.



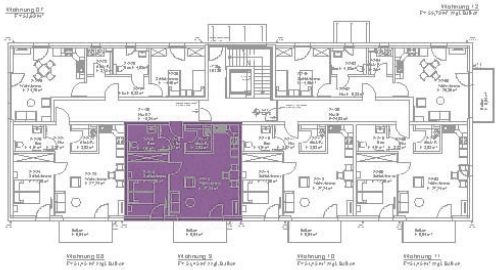
Wohnung 08

- 2. OG
- ca. 51,45 m² zzgl. Balkon an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

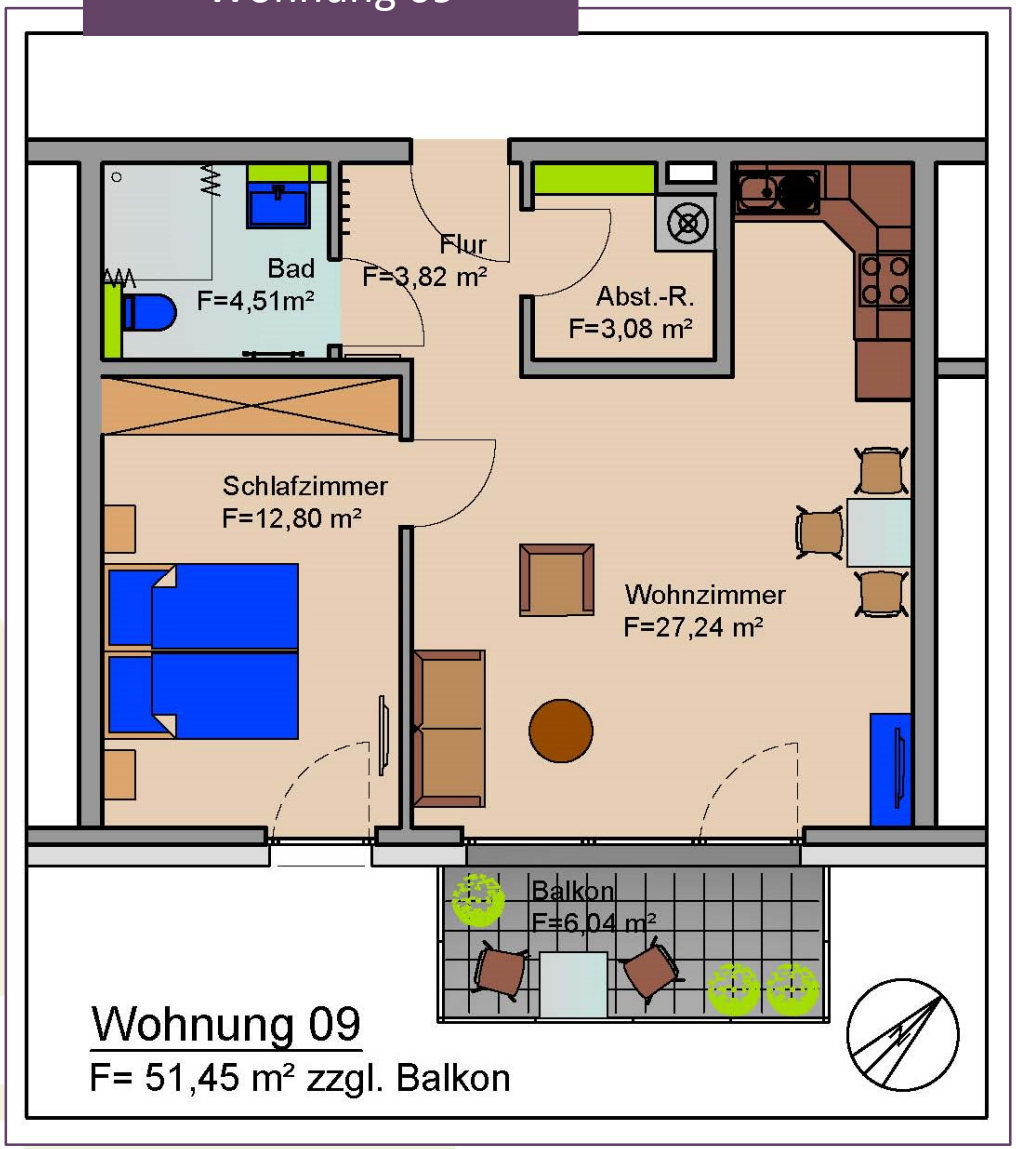
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

Belia Seniorenresidenzen GmbH, Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Tel. 05143 98 10-0, Fax 05143 98 10-60, www.belia.de, info@belia.de

Belia
Besser leben im Alter.



Wohnung 09

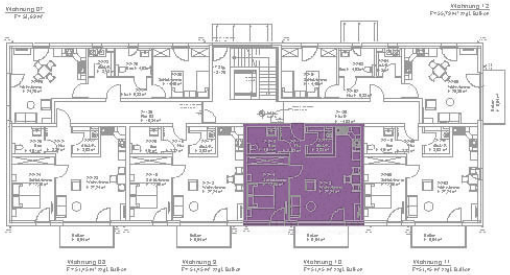


- 2. OG
- ca. 51,45 m² zzgl. Balkon an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

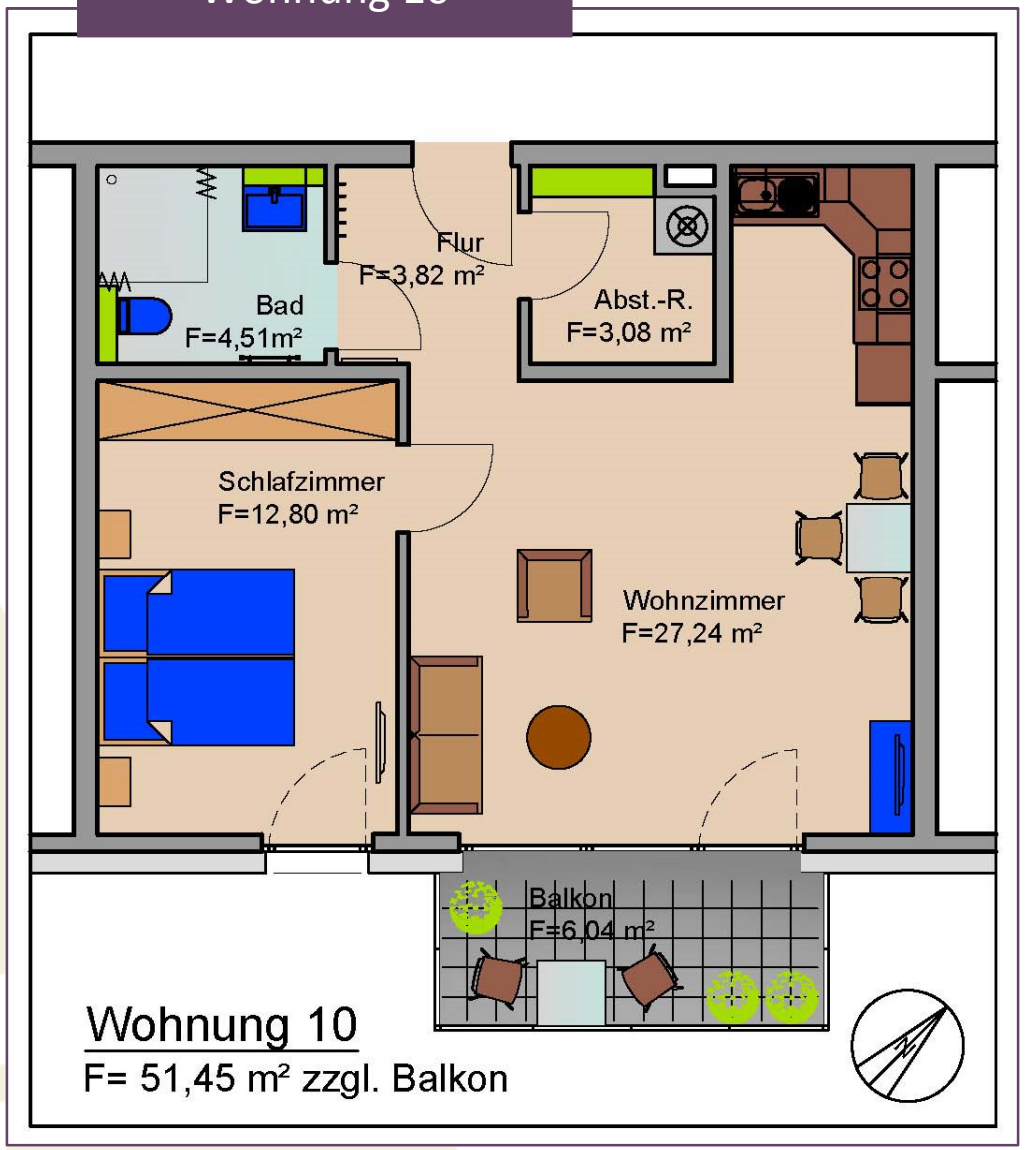
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

Belia Seniorenresidenzen GmbH, Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Tel. 05143 98 10-0, Fax 05143 98 10-60, www.belia.de, info@belia.de

Belia
Besser leben im Alter.



Wohnung 10

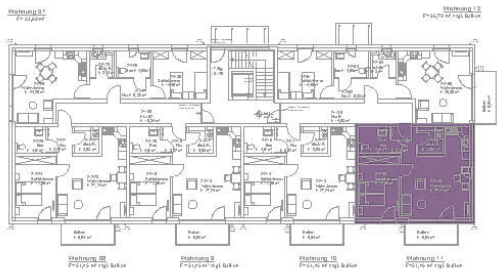


- 2. OG
- ca. 51,45 m² zzgl. Balkon an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

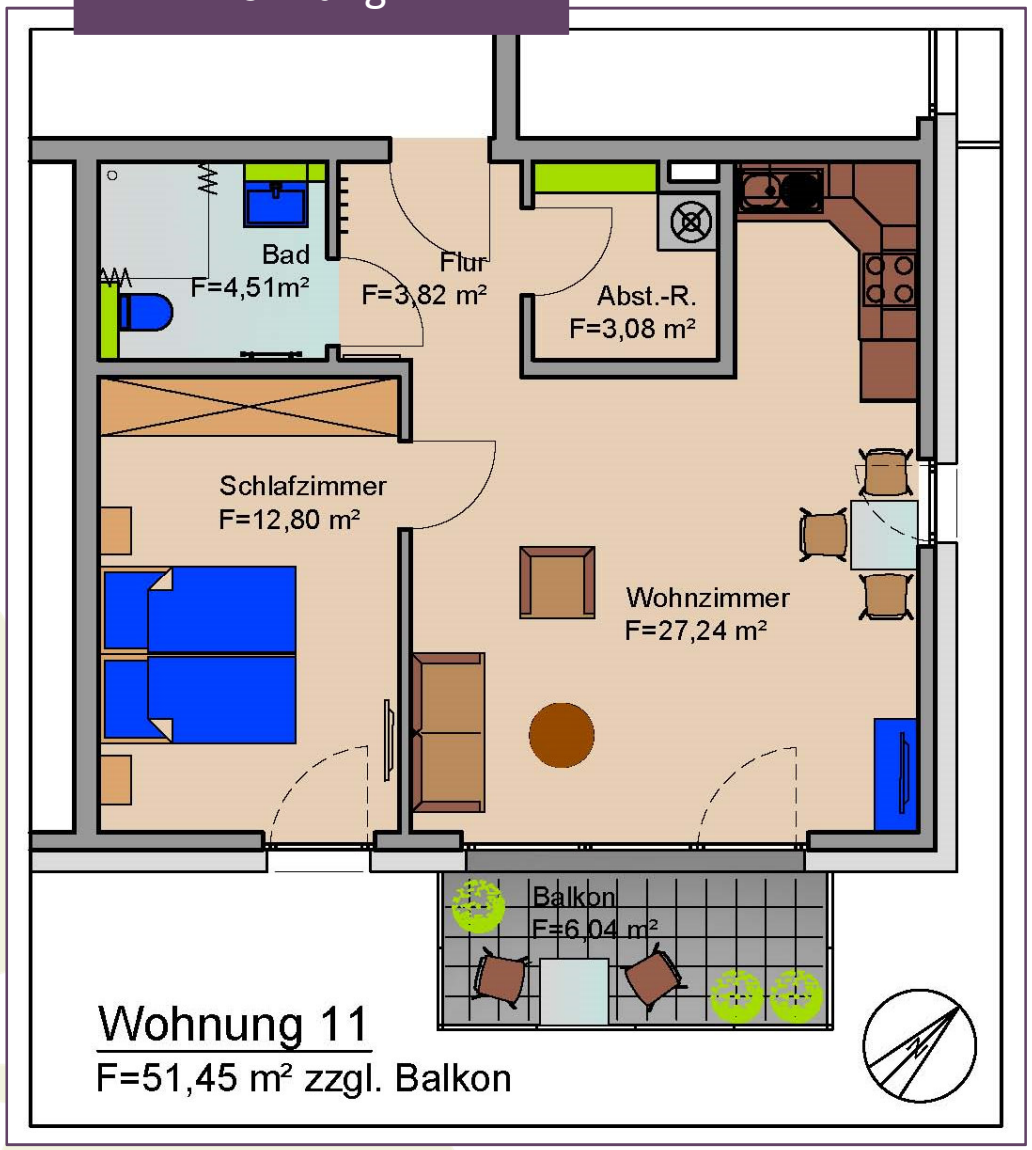
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

Belia Seniorenresidenzen GmbH, Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Tel. 05143 98 10-0, Fax 05143 98 10-60, www.belia.de, info@belia.de

Belia
Besser leben im Alter.



Wohnung 11

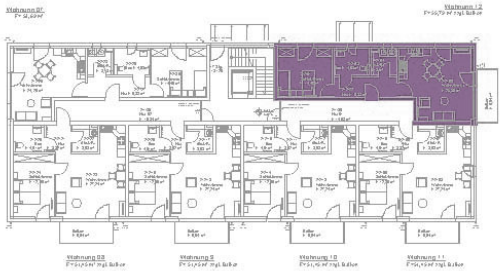


- 2. OG
- ca. 51,45 m² zzgl. Balkon an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

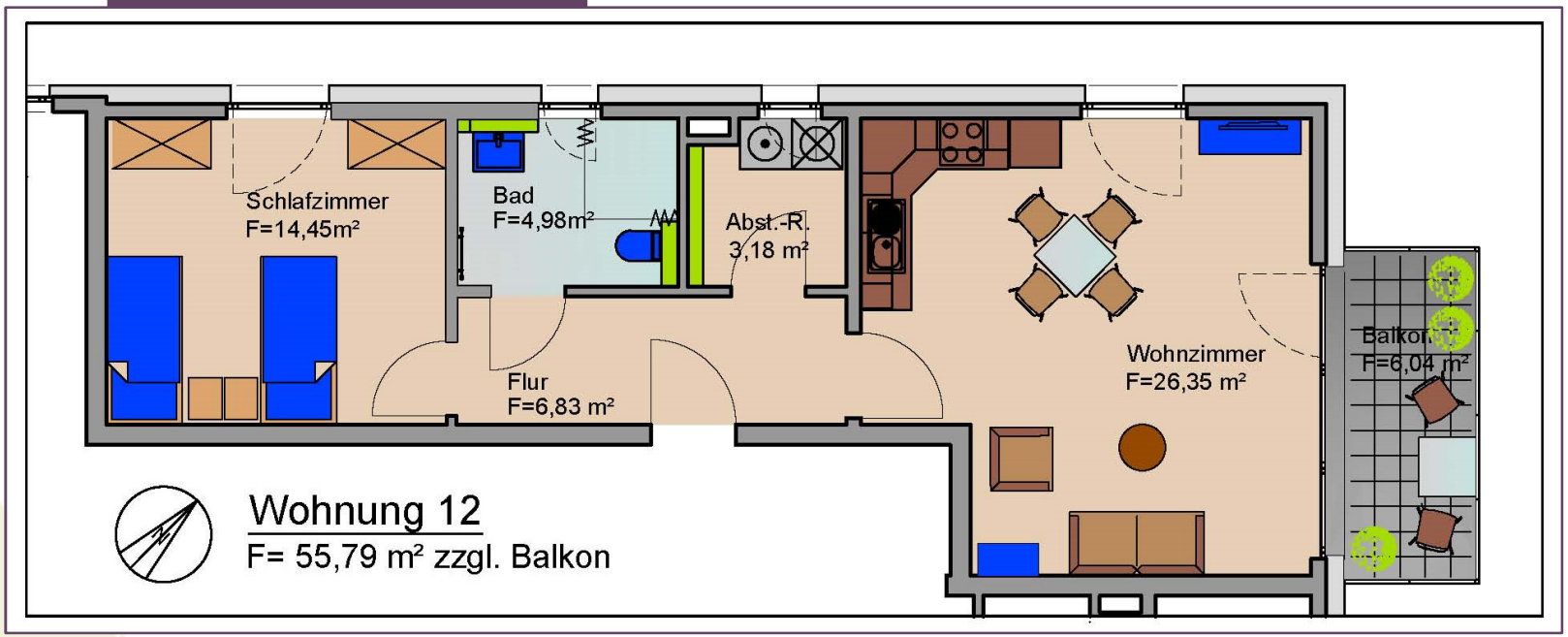
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

Belia Seniorenresidenzen GmbH, Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Tel. 05143 98 10-0, Fax 05143 98 10-60, www.belia.de, info@belia.de

Belia
Besser leben im Alter.



Wohnung 12

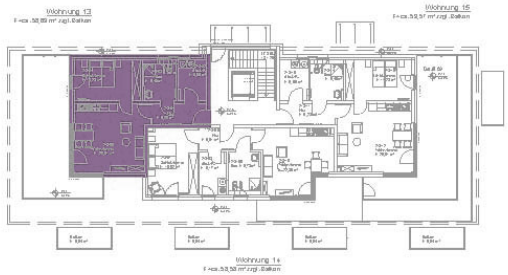


- 2. OG
- ca. 55,79 m² zzgl. Balkon an der Nordostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

Belia Seniorenresidenzen GmbH, Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Tel. 05143 98 10-0, Fax 05143 98 10-60, www.belia.de, info@belia.de

Belia
Besser leben im Alter.



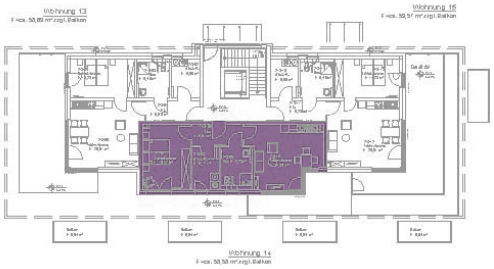
Wohnung 13

- Staffelgeschoss
- ca. 58,69 m² zzgl. Dachterrasse an der Südwestseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

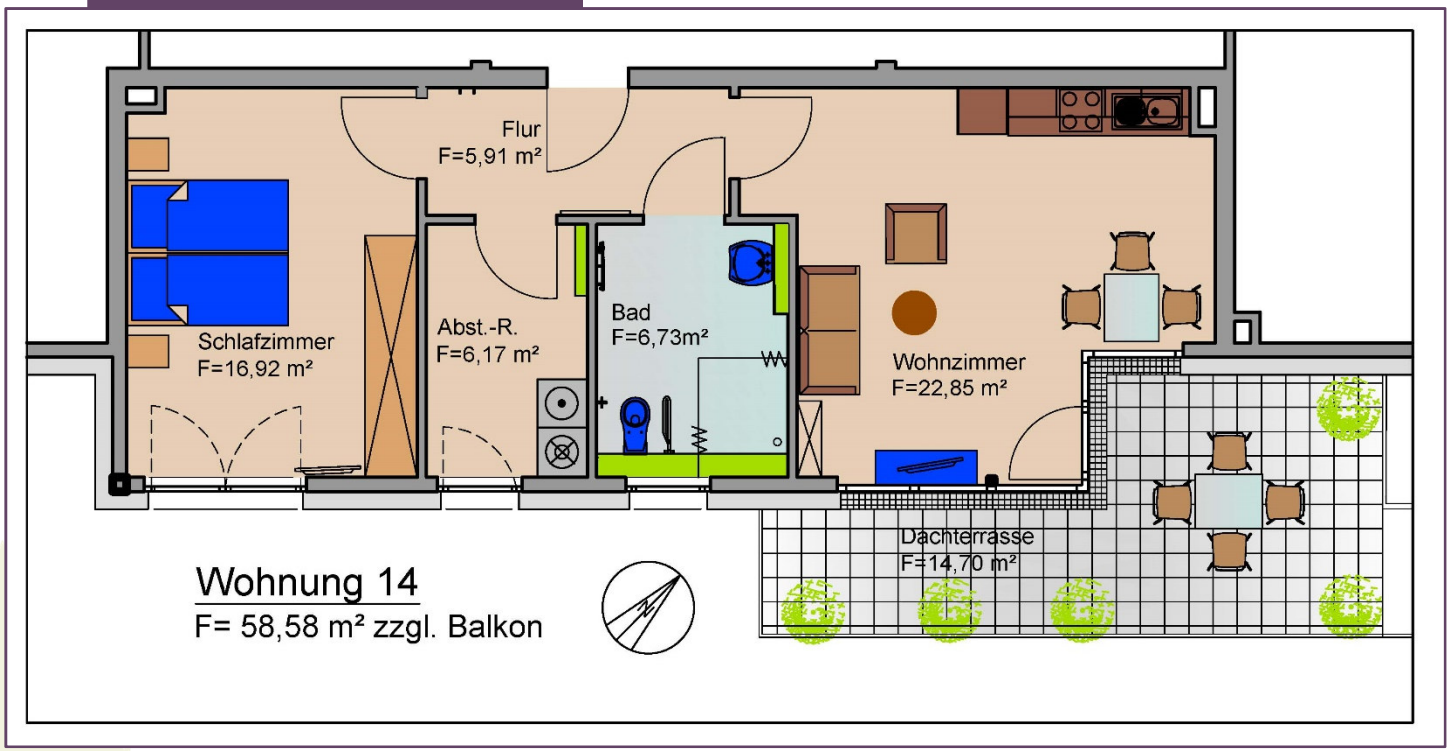
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

Belia Seniorenresidenzen GmbH, Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Tel. 05143 98 10-0, Fax 05143 98 10-60, www.belia.de, info@belia.de

Belia
Besser leben im Alter.



Wohnung 14

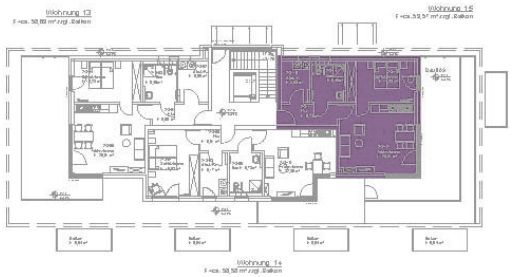


- Staffelgeschoss
- ca. 58,58 m² zzgl. Dachterrasse an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

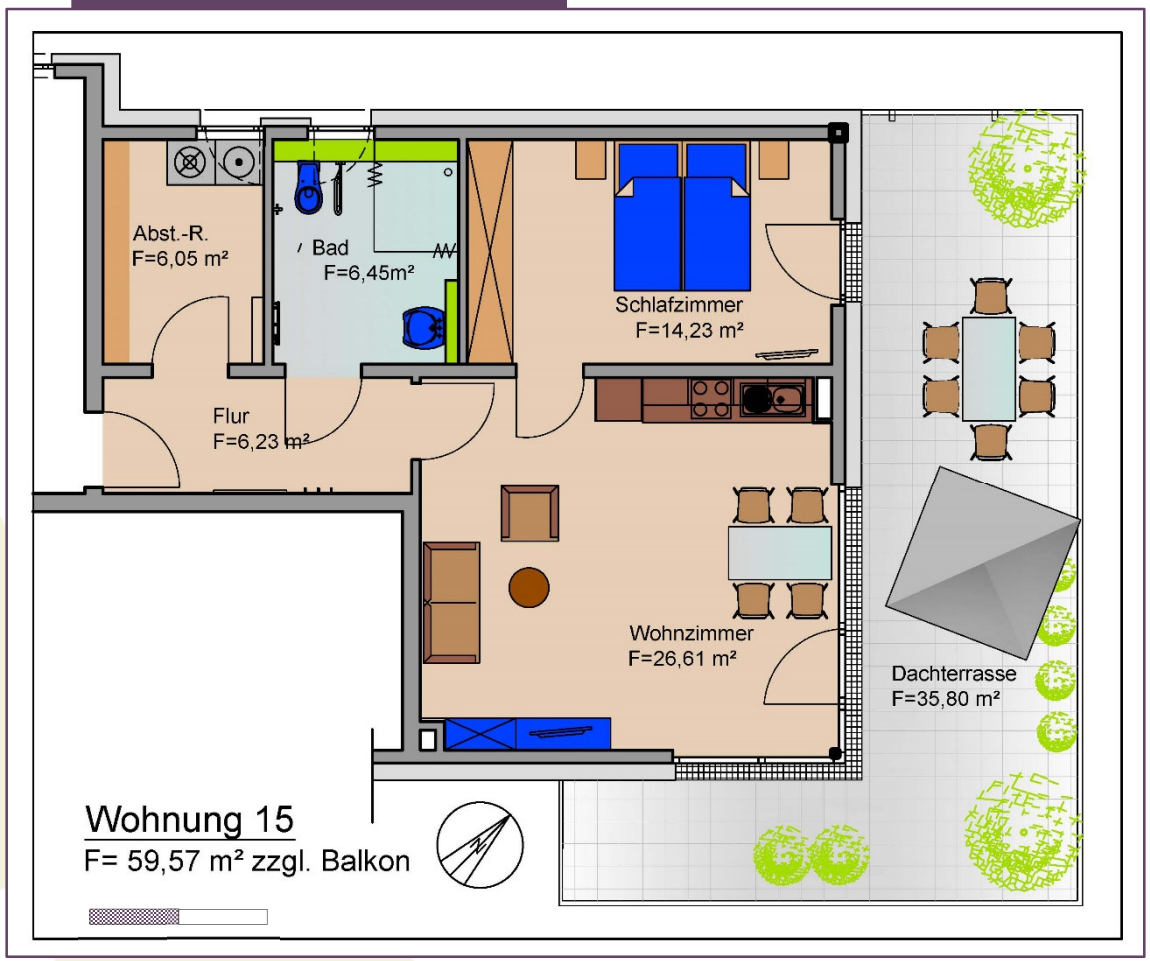
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

Belia Seniorenresidenzen GmbH, Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Tel. 05143 98 10-0, Fax 05143 98 10-60, www.belia.de, info@belia.de

Belia
Besser leben im Alter.



Wohnung 15



- Staffelgeschoss
- ca. 59,57 m² zzgl. Dachterrasse an der Nordostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

Belia Seniorenresidenzen GmbH, Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Tel. 05143 98 10-0, Fax 05143 98 10-60, www.belia.de, info@belia.de

Kosten

Die Gesamtkosten ermitteln sich wie folgt:

Kaltmiete
+ Nebenkostenvorauszahlungen
+ Servicepauschale
= Gesamtkosten

Kaution: 3 Monatsnettokaltmieten

Die Nebenkosten beinhalten u. a.:

- Niederschlagswasser
- Wasserkosten
- Heizungskosten
- Grundsteuer
- Müllbeseitigung
- Aufzugskosten
- Treppenhausreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Gemeinschaftsantenne
- Gartenpflege
- Allgemeinstrom
- Straßenreinigung
- Schornsteinreinigung

(Betriebskosten nach BetrKV, sofern keine abweichenden Vereinbarungen getroffen wurden)

Für Strom, Telekommunikation und Rundfunkbeitrag schließt der Mieter eigene Versorgungsverträge ab.

Belia
Besser leben im Alter.

Übersicht Mietpreise

Whg.	Balkon/Terrasse	Gesamt-m²	Preis/m²	Nebenkosten-vorauszahlung	Kaltmiete	Warmmiete incl. Servicepauschale
1	nein	53,69	18,00 €	164,83 €	966,42 €	1.170,25 €
2	ja	54,47	20,00 €	160,97 €	1.089,40 €	1.289,37 €
3	ja	54,47	20,00 €	160,97 €	1.089,40 €	1.289,37 €
4	ja	54,47	20,00 €	160,97 €	1.089,40 €	1.289,37 €
5	ja	54,47	20,00 €	160,97 €	1.089,40 €	1.289,37 €
6	ja	58,81	20,00 €	174,30 €	1.176,20 €	1.389,50 €
7	nein	53,69	20,00 €	164,83 €	1.073,80 €	1.277,63 €
8	ja	54,47	20,00 €	160,97 €	1.089,40 €	1.289,37 €
9	ja	54,47	20,00 €	160,97 €	1.089,40 €	1.289,37 €
10	ja	54,47	20,00 €	160,97 €	1.089,40 €	1.289,37 €
11	ja	54,47	20,00 €	160,97 €	1.089,40 €	1.289,37 €
12	ja	58,81	20,00 €	174,30 €	1.176,20 €	1.389,50 €
13	Dach	77,72	20,00 €	199,21 €	1.554,40 €	1.792,61 €
14	Dach	65,93	20,00 €	187,19 €	1.318,60 €	1.544,79 €
15	Dach	76,66	20,00 €	199,97 €	1.533,20 €	1.772,17 €

Die Servicepauschale beträgt 39 € und enthält folgende Dienstleistungen:

- Hilfestellungen bei Fragen zum Thema Pflege
- Hilfestellungen bei der Kontaktaufnahme externer Dienstleister
- Paketannahme
- Apothekenservice
- Blumenpflege während der Abwesenheit der Mieter