



Exposé



Barrierefreie Mietwohnungen in Dortmund Mengede
sicher – hochwertig – durchdacht

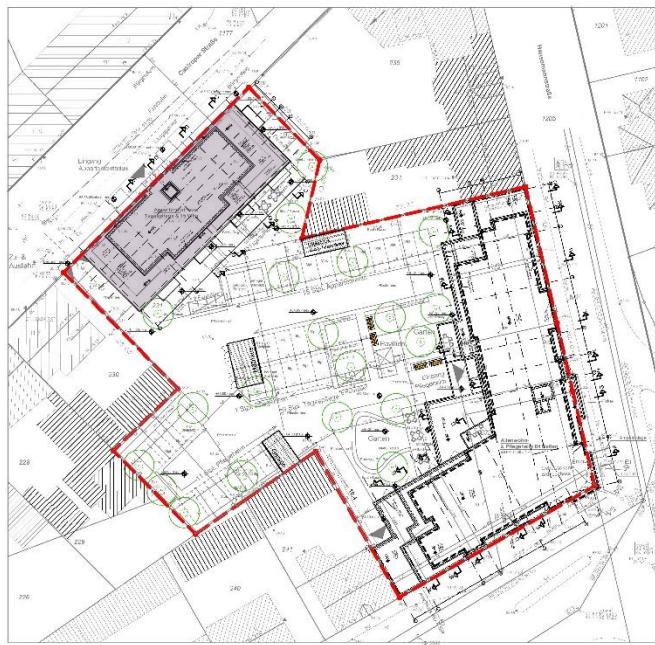
Castroper Straße 76
44357 Dortmund

Lage

Belia konzipiert und betreibt Seniorenresidenzen, Hausgemeinschaftshäuser sowie altengerechte 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
- Gute Infrastruktur: Nahgelegen zum Bahnhof Dortmund-Mengede sowie Bushaltestellen und gut erreichbar über die A45 Dreieck Dortmund-Bodelschwingh



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

Objektbeschreibung

Allgemein

- Objektzustand: Neubau mit gehobener Ausstattung
- Barrierearm und teilweise behindertengerecht (siehe Wohnungsübersichten)
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 50 und ca. 60 m²
- Alle Wohnungen mit Balkon oder Dachterrasse (mit 50% bei Wohnflächenberechnung berücksichtigt)
- Energiesparhaus im KFW 40 Standard
- Zentralheizung mit wohnungsindividuellen Zählern
- Vollstationäre Pflegeeinrichtung in direkter Nachbarschaft

Objektbeschreibung

Ansicht Nord



Ansicht Süd



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

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
- Separater Raum für Rollatoren und Kinderwagen im Erdgeschoss
- Rollstuhlgerechter Aufzug und Treppenhaus
- Hausflurbeleuchtung per Bewegungsmelder

Ausstattung der Wohnungen

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

Allgemeines

- Wohnungsgrößen zwischen ca. 50 und ca. 60 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
- Ablauftrohr für Wasser an der Balkonstütze

Fußboden

- Fliesen in Bädern, sonst Vinylplanken in Holzoptik

Ausstattung der Wohnungen

Fenster

- Größtenteils bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung
- Elektrisch herunterfahrbare 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

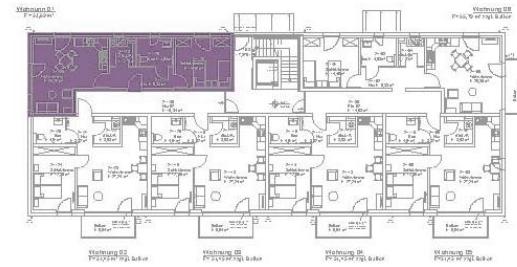
Service & Zusatzleistungen

Wir vermieten an Sie hochwertige altengerechte Wohnungen mit einem hohen Maß an Funktionalität, Energieeffizienz und Sicherheit.

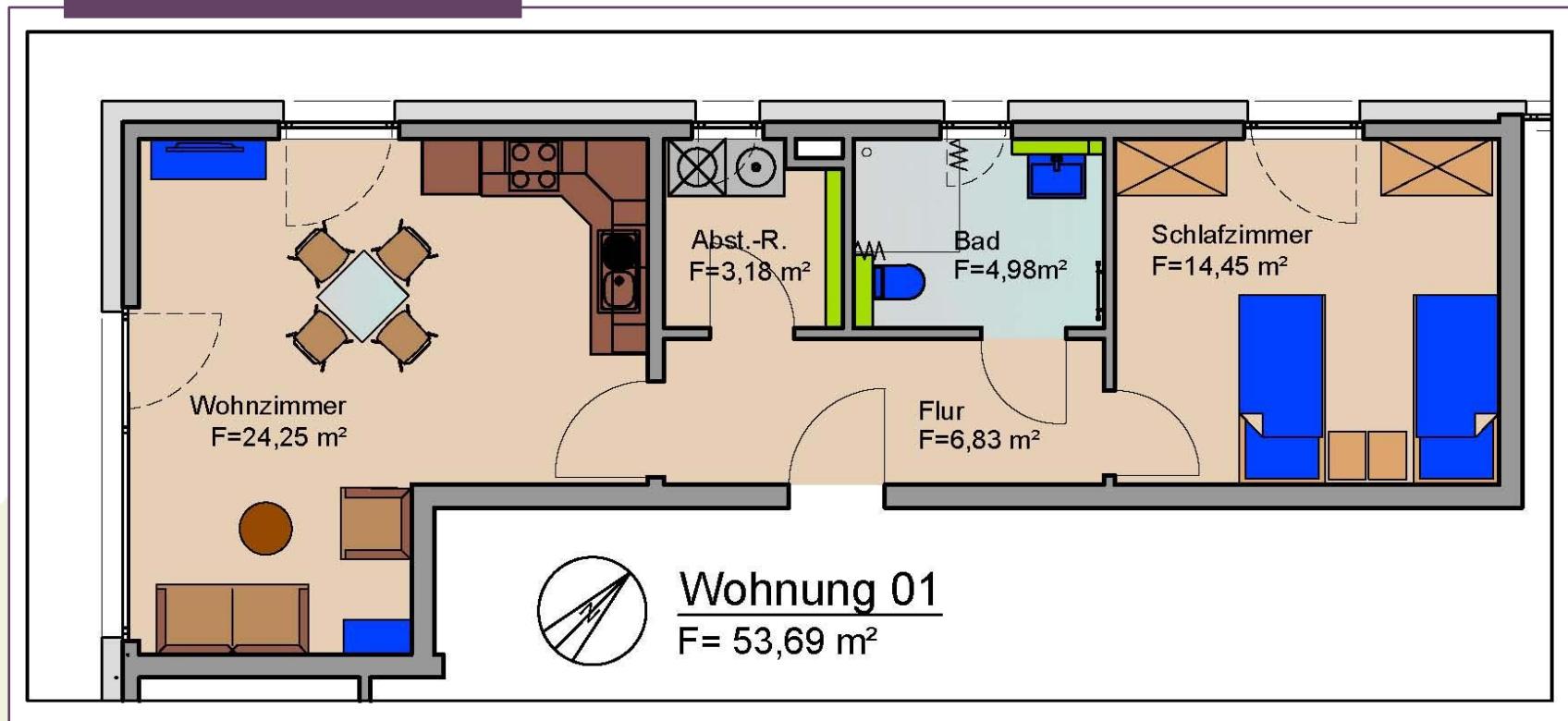
Als Mieter der Wohnungen haben Sie die Möglichkeit, von dem umfassenden Leistungsangebot der benachbarten Seniorenresidenz und weiterer lokaler Partner zu profitieren:

- 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.)

Die genannten Angebote sind gegen Entgelte verfügbar, deren Höhen noch nicht bekannt sind.

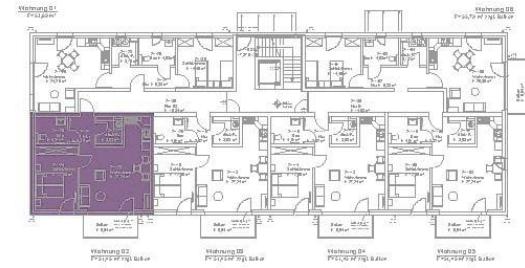
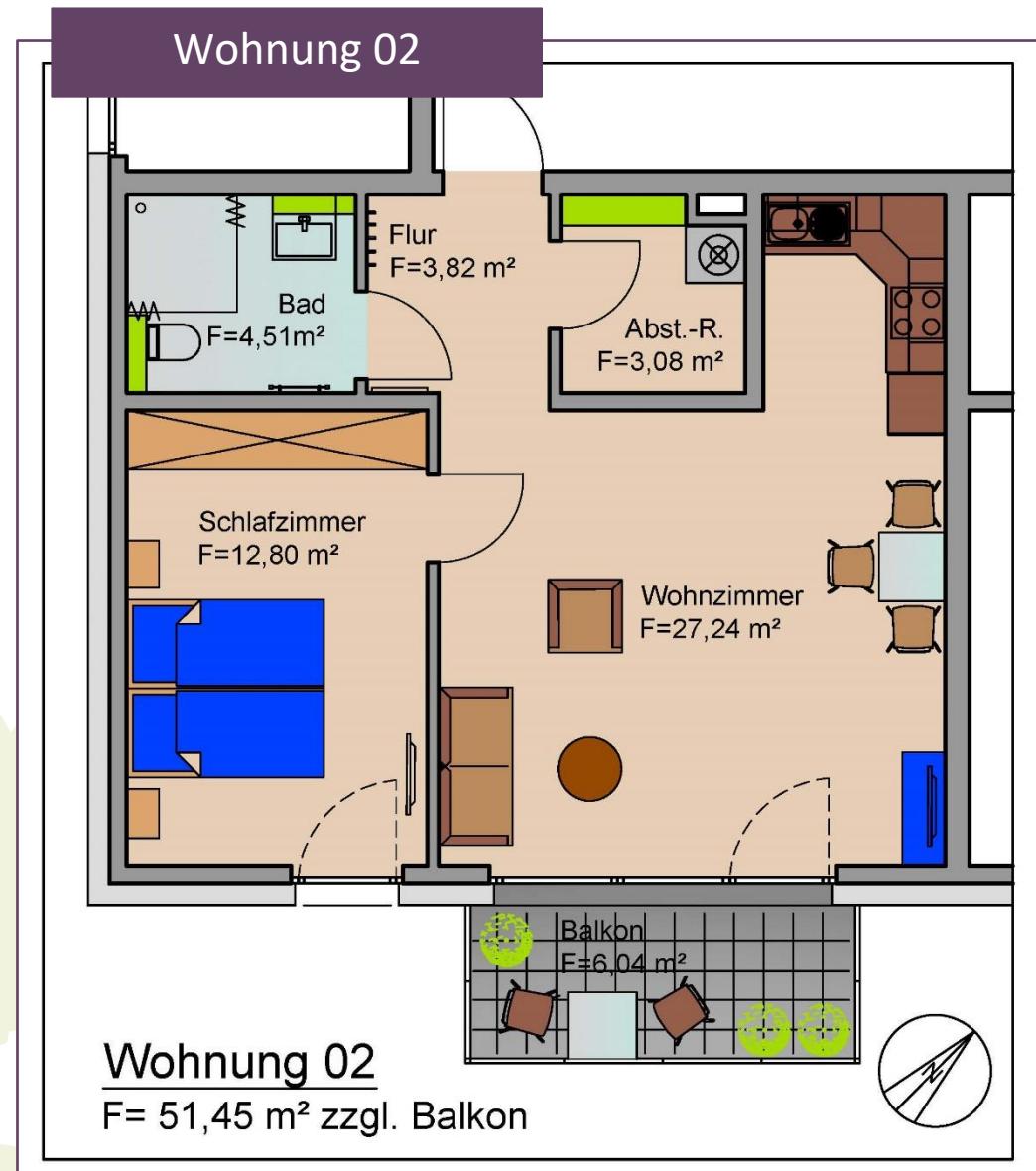


Wohnung 01



- 1. OG
- ca. $53,69 \text{ m}^2$
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

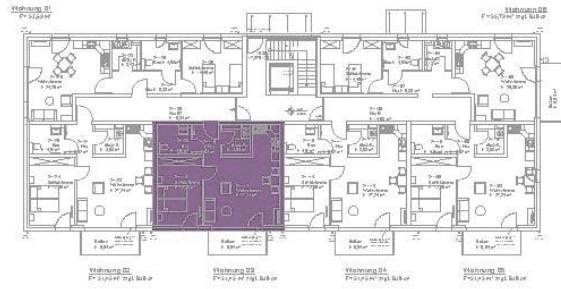
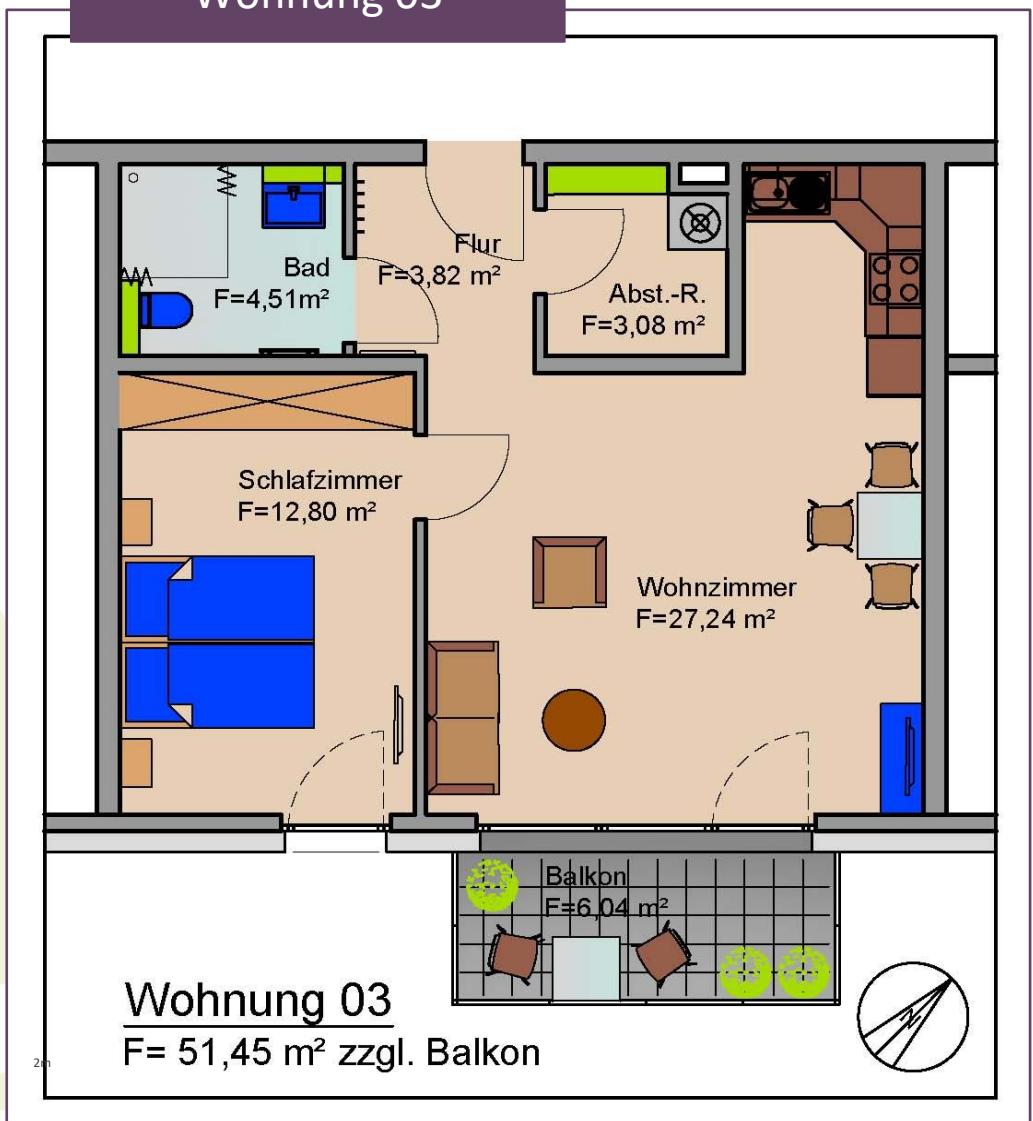
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.



- 1. OG
- ca. $51,45 \text{ m}^2$ mit Balkon an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

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

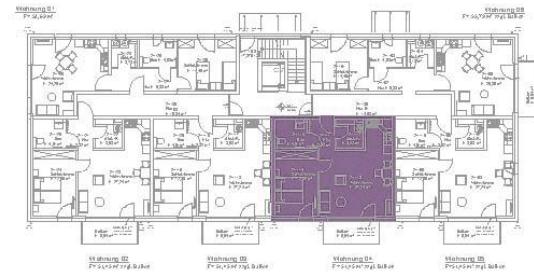
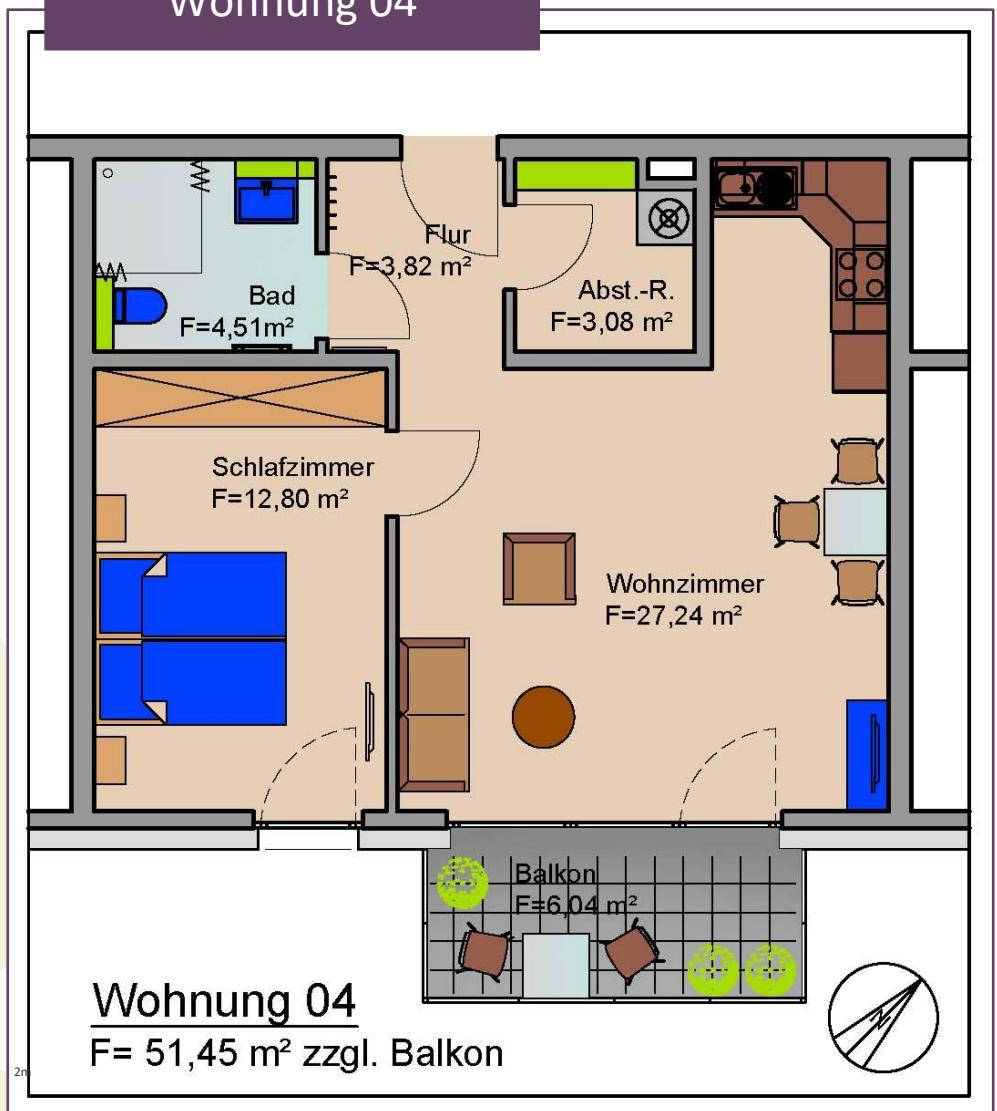
Wohnung 03



- 1. OG
- ca. $51,45 \text{ m}^2$ mit Balkon an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

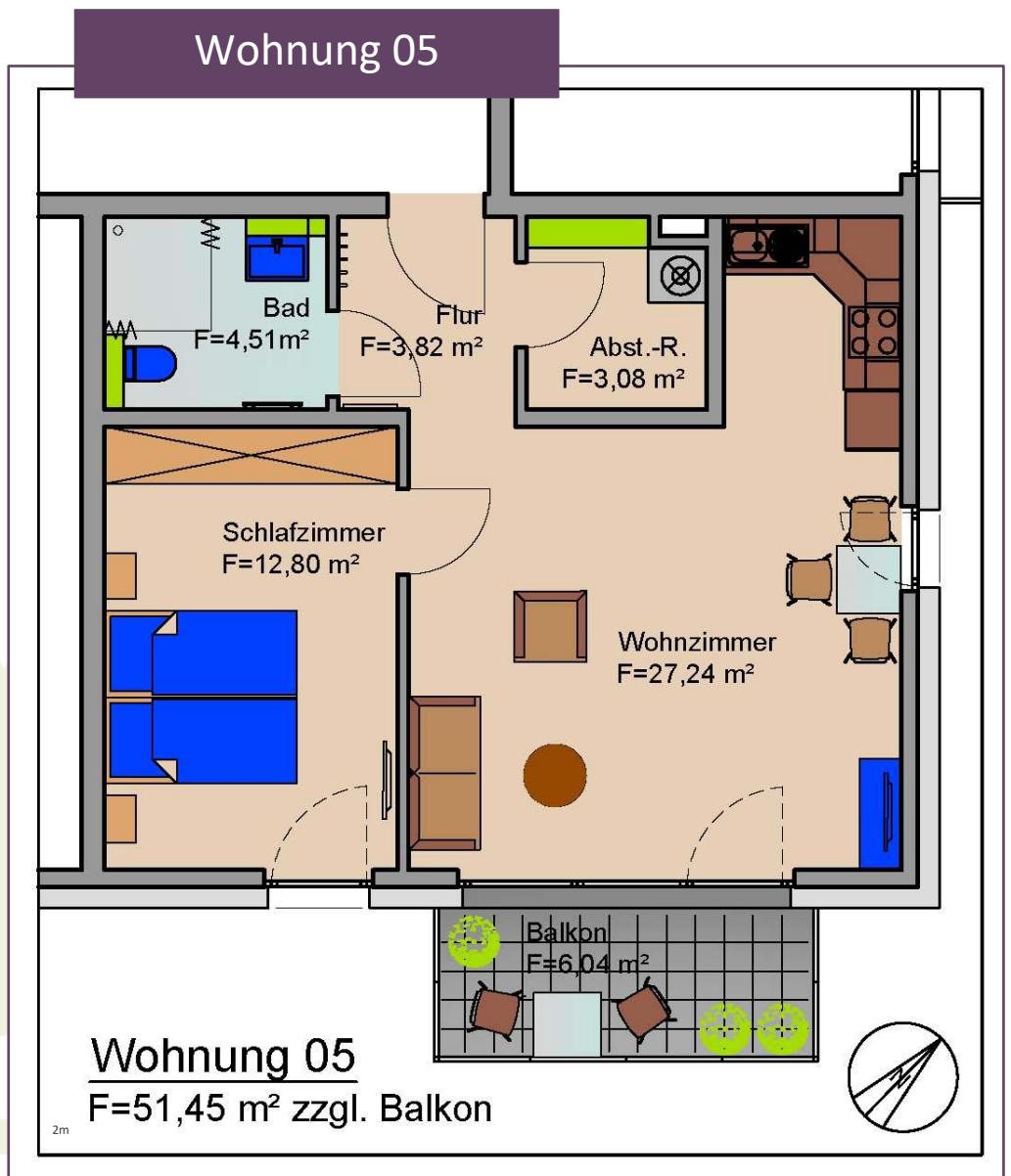
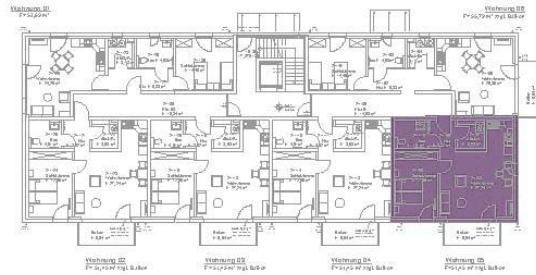
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

Wohnung 04



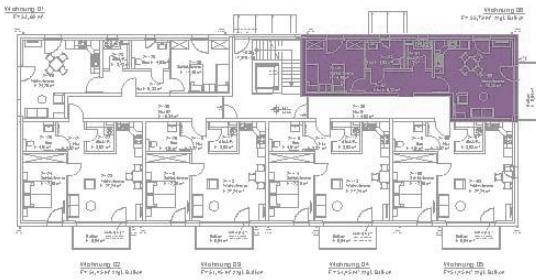
- 1. OG
- ca. $51,45 \text{ m}^2$ mit Balkon an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

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

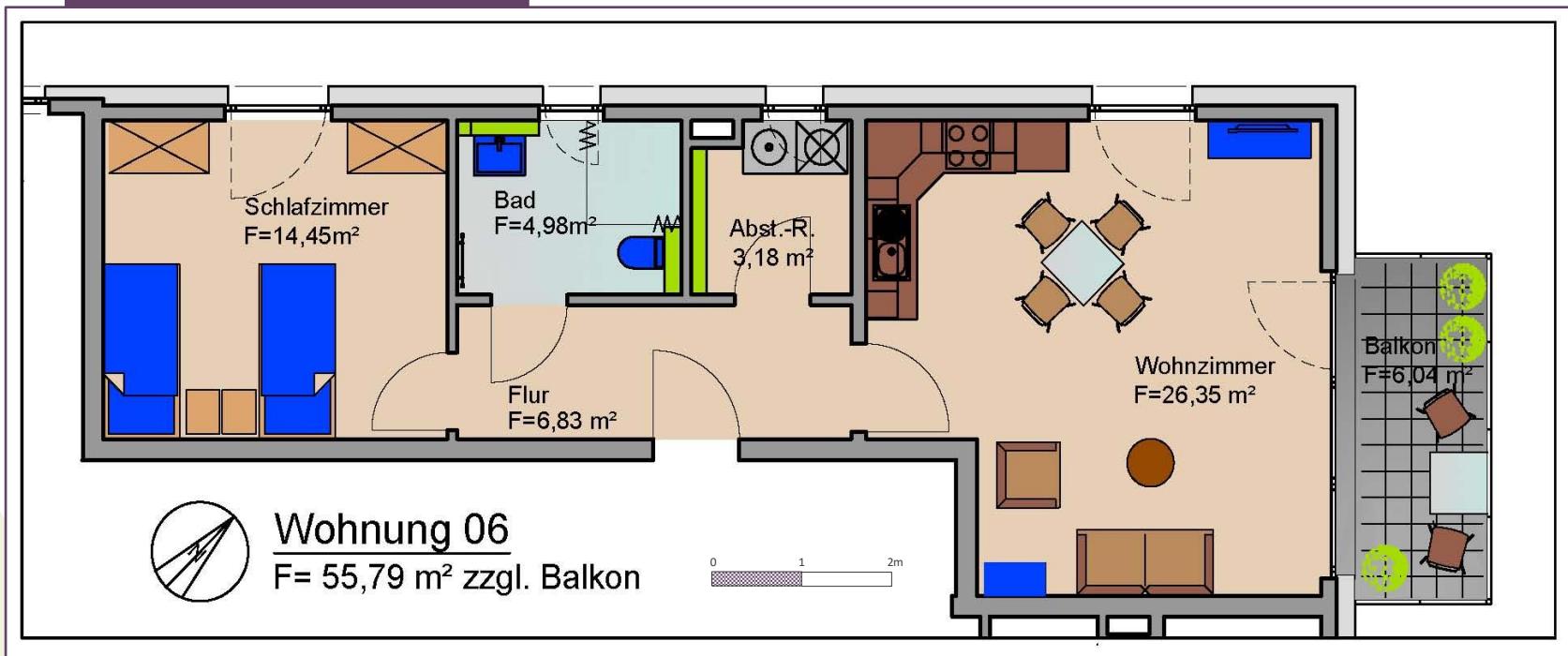


- 1. OG
- ca. 51,45 m² mit Balkon an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

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

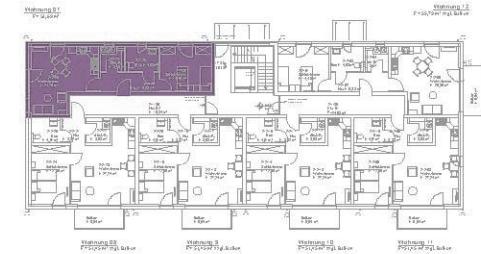


Wohnung 06

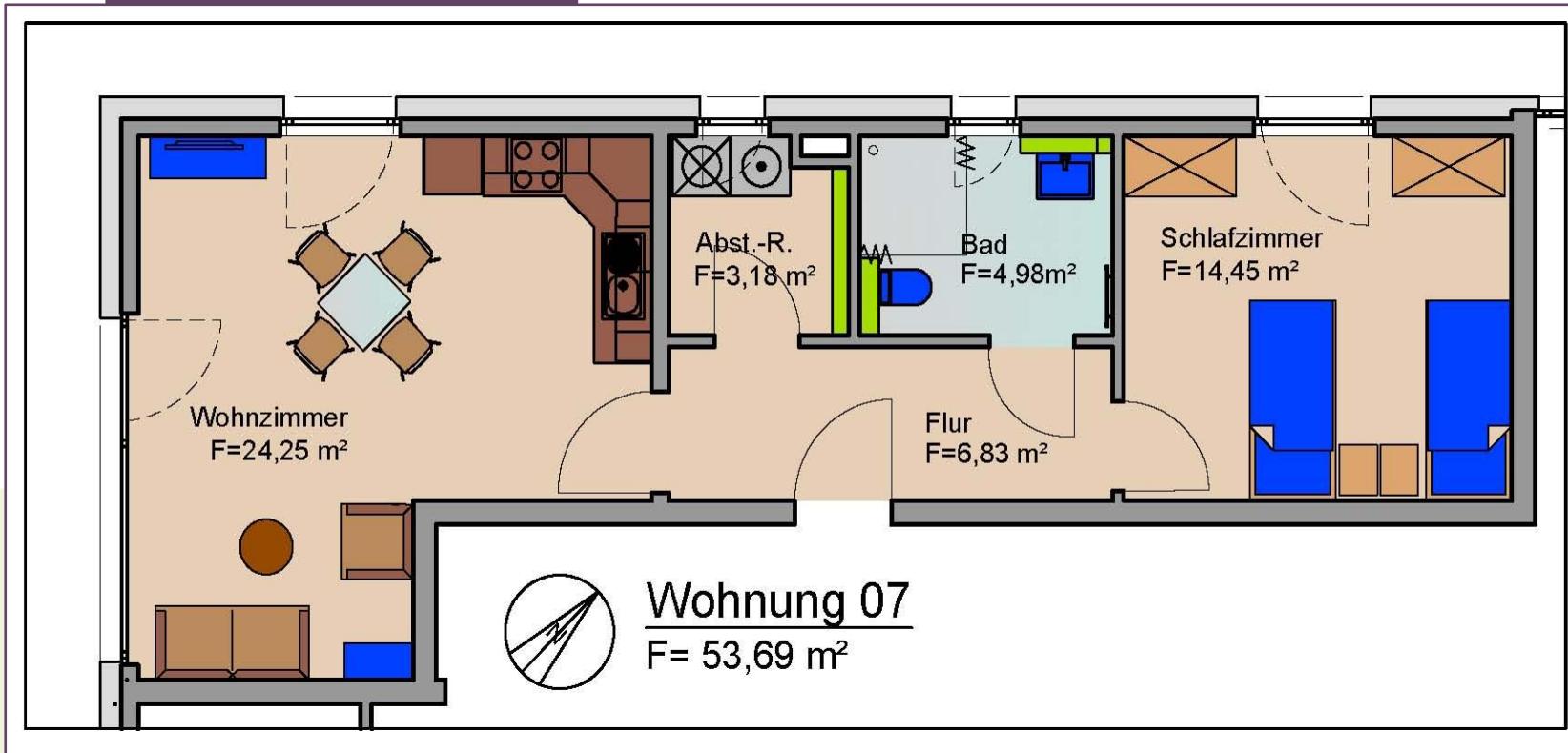


- 1. OG
- ca. 55,79 m² mit Balkon an der Nordostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

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

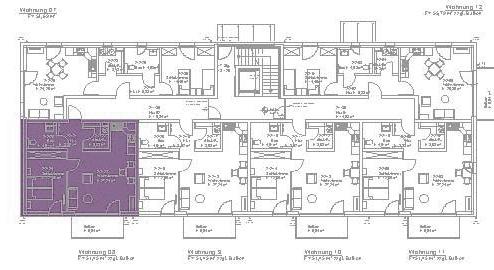


Wohnung 07



- 2. OG
- ca. $53,69 \text{ m}^2$
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

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



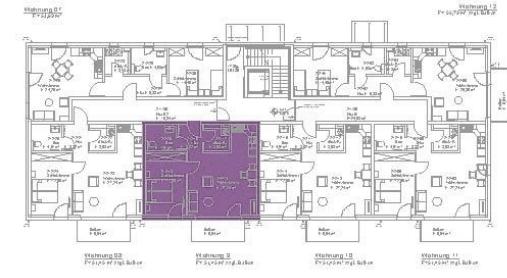
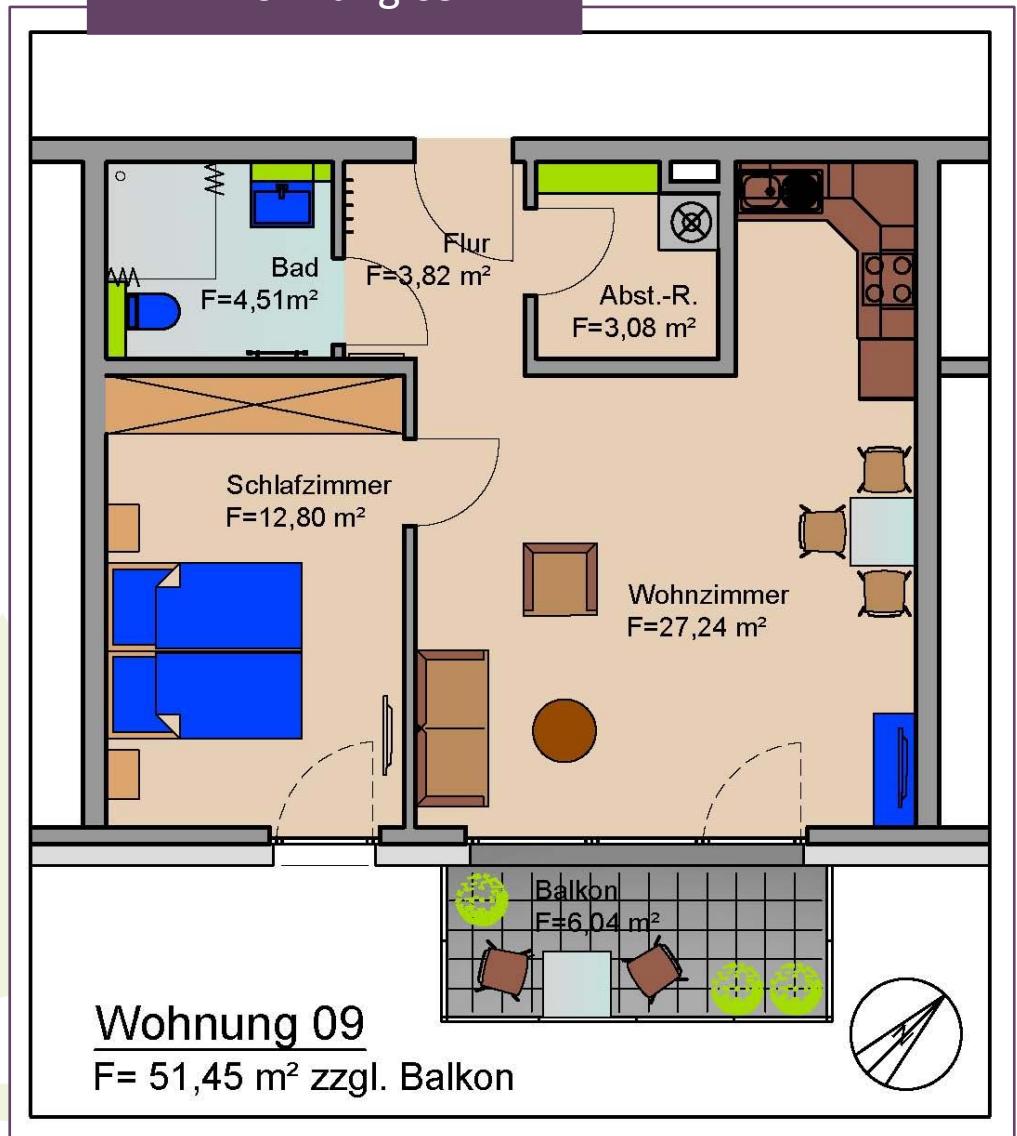
Wohnung 08



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

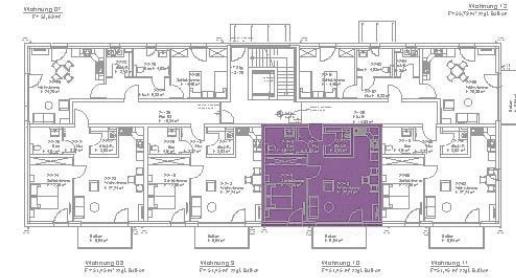
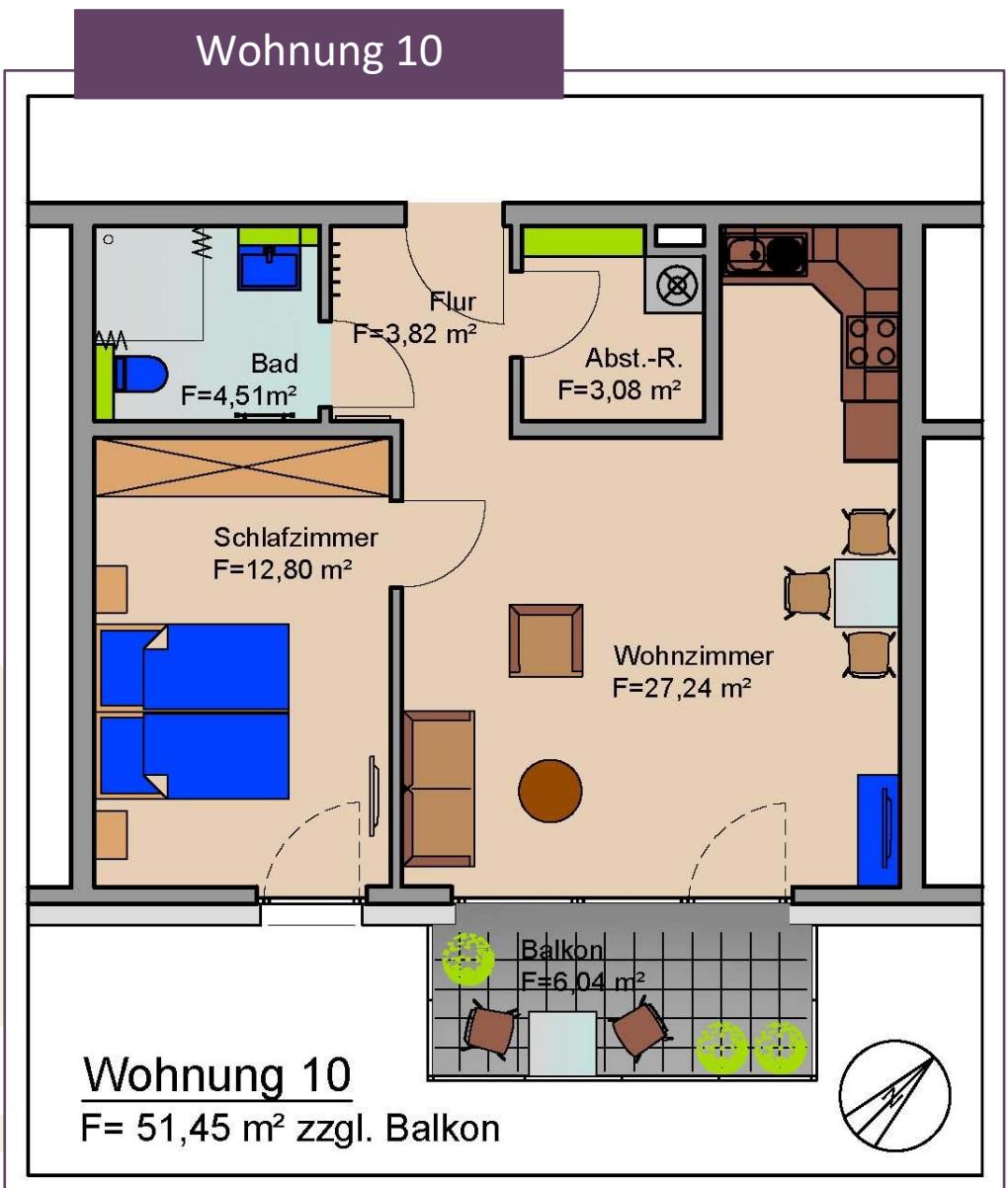
Alle Angaben und Darstellungen sind unverbindlich und nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten.

Wohnung 09



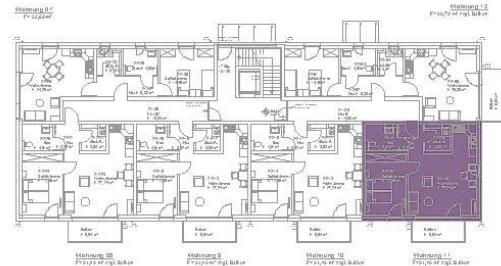
- 2. OG
- ca. $51,45 \text{ m}^2$ mit Balkon an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

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

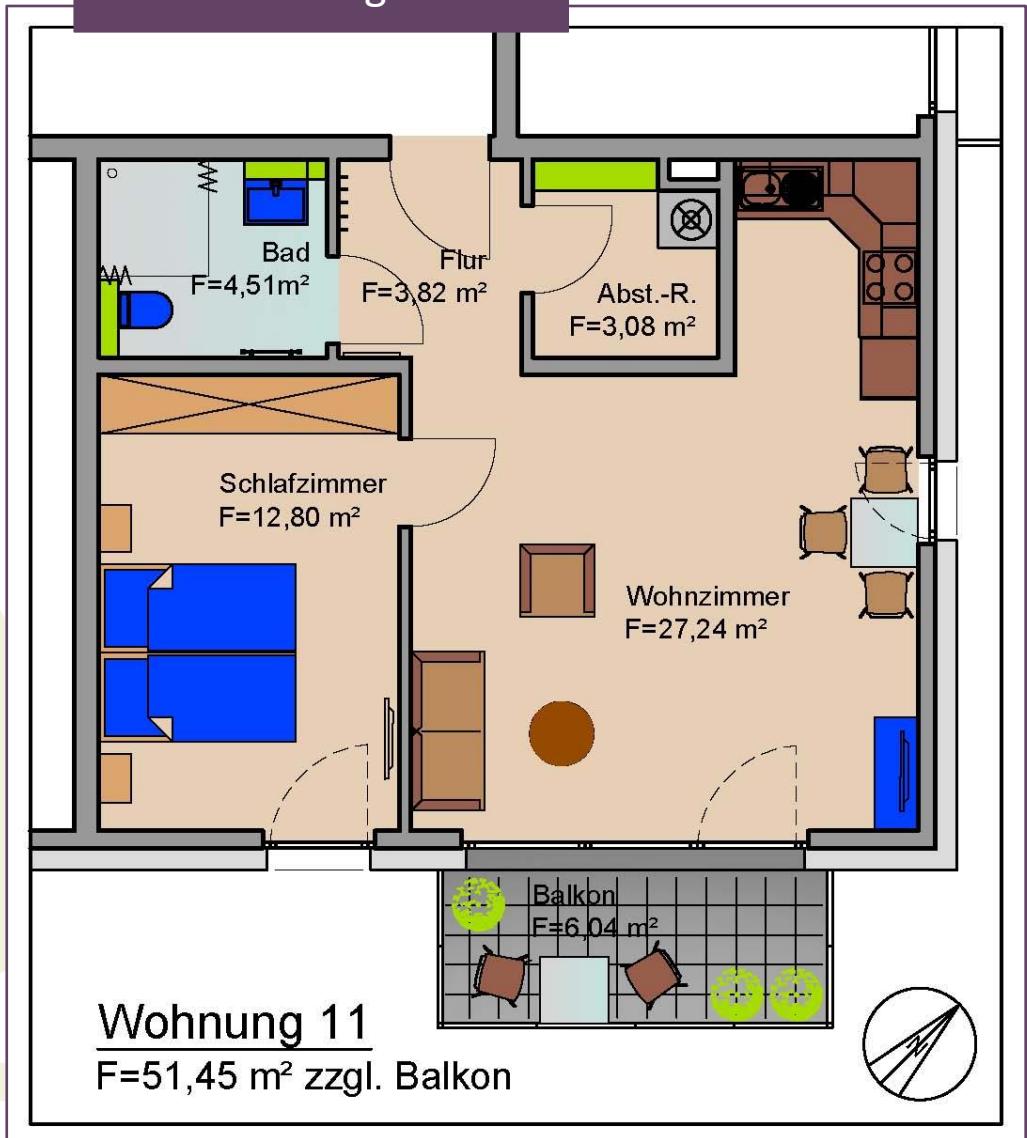


- 2. OG
- ca. $51,45 \text{ m}^2$ mit Balkon an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

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

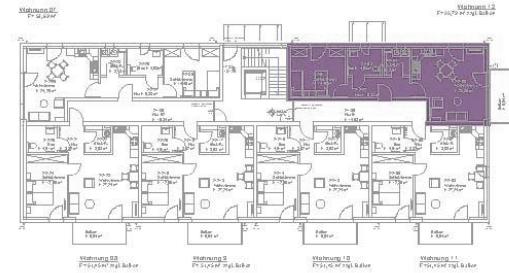


Wohnung 11

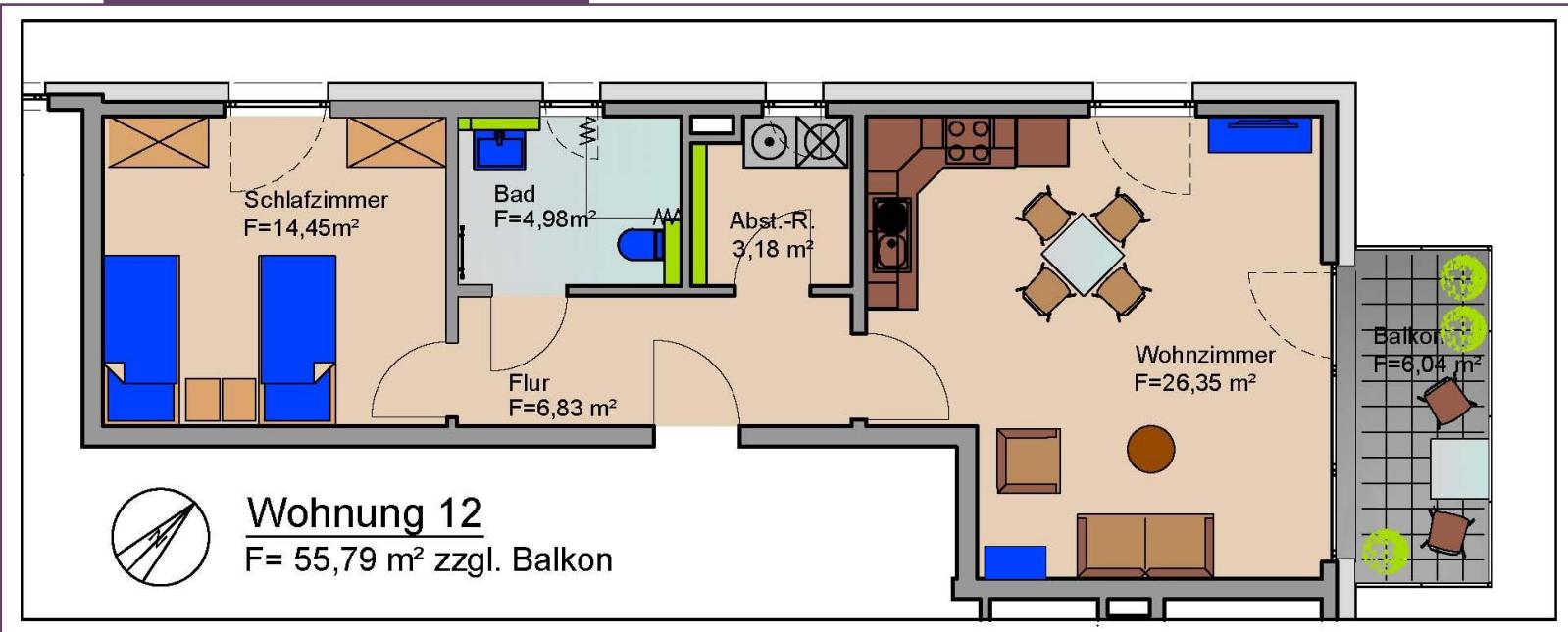


- 2. OG
- ca. 51,45 m² mit Balkon an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

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

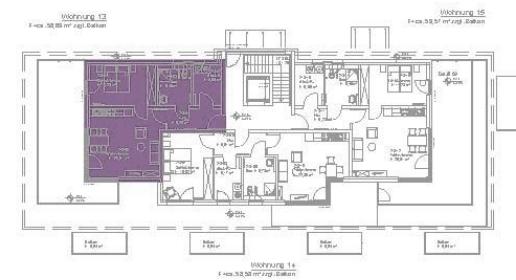


Wohnung 12



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

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

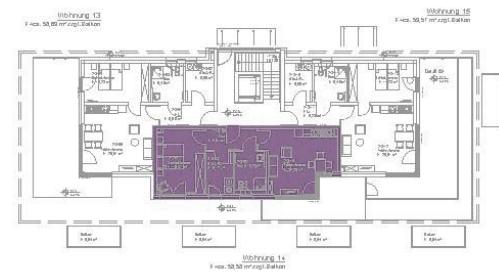


Wohnung 13

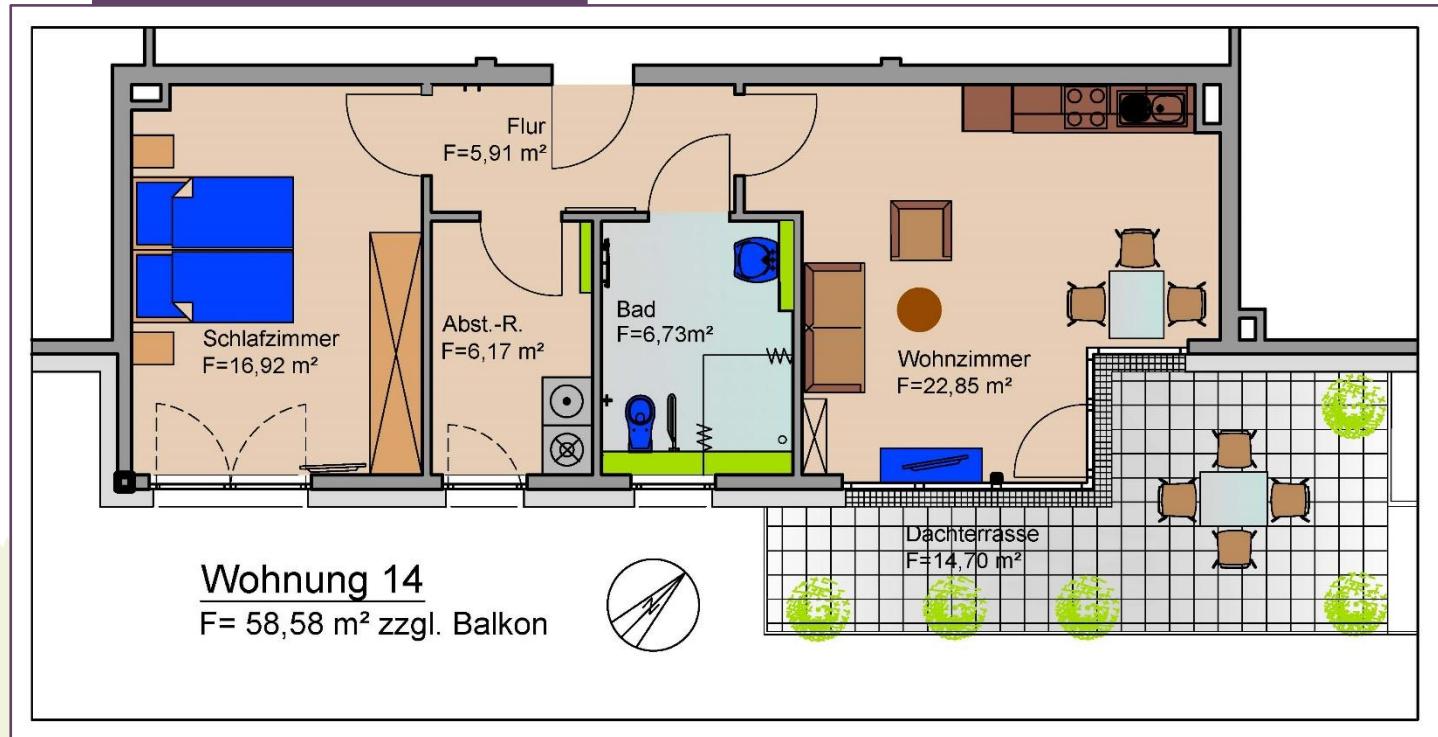


- Staffelgeschoss
- ca. 58,69 m² mit Dachterrasse an der Südwestseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

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

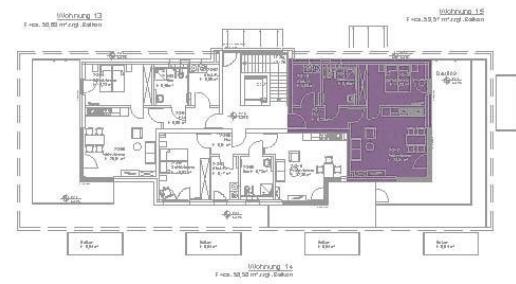


Wohnung 14

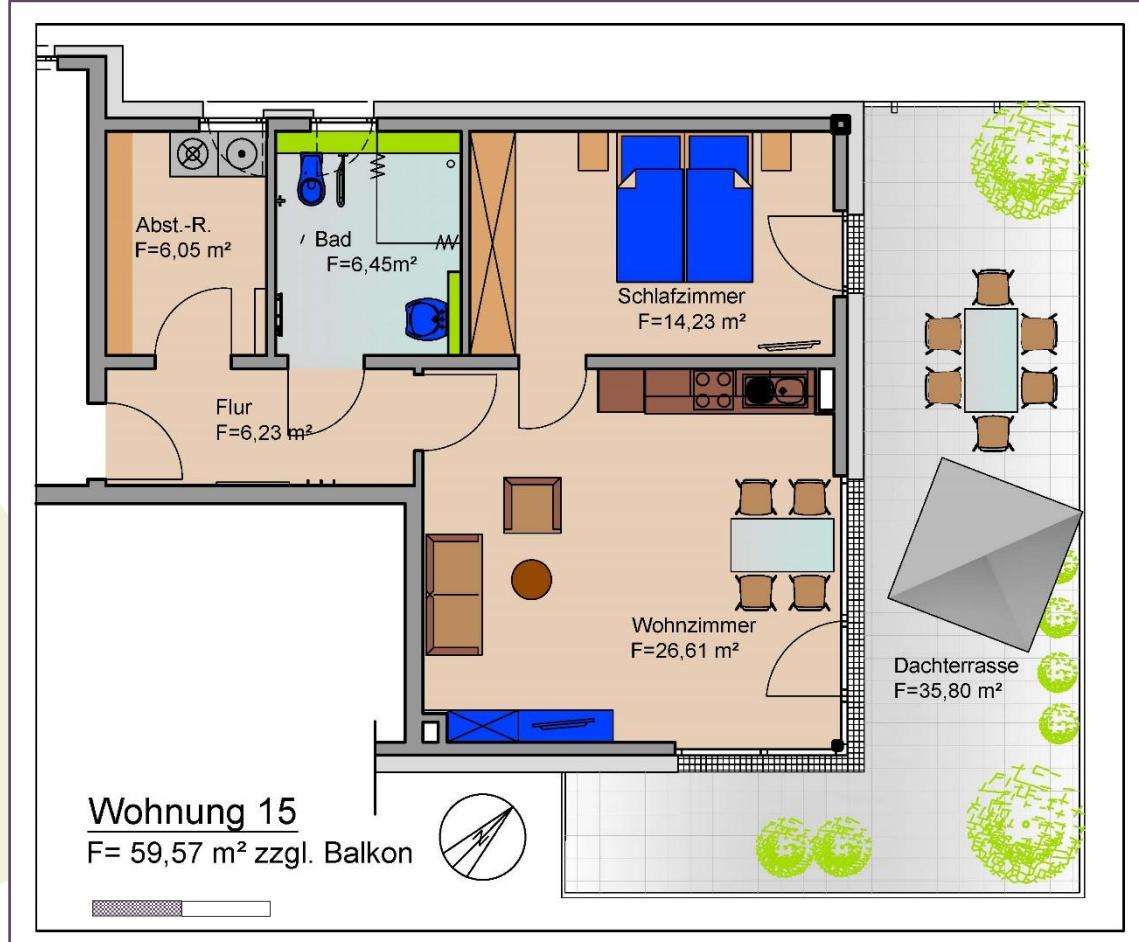


- Staffelgeschoss
- ca. 58,58 m² mit Dachterrasse an der Südostseite
- 2 Zimmer
- Optional: Eigener PKW-Stellplatz

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



Wohnung 15



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

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

Kosten

Die Gesamtkosten ermitteln sich wie folgt:

$$\begin{array}{l} \text{„Kaltmiete“} \\ + \text{ Nebenkosten} \\ \hline = \text{Gesamtkosten} \end{array}$$

Kaution: 3 Monatsnettokerntmieten

Die Nebenkosten beinhalten u. a.:

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

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

Für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation und Heizung wird der Mieter eigene Versorgungsverträge schließen.

Übersicht Mietpreise

Wohnung	Balkon	m ²	Preis/qm ²	Nebenkosten Durchschnitt/m ²	Kaltmiete	Warmmiete mit 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	18,00 €	164,83 €	966,42 €	1.170,25 €
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