

## Einfamilienhaus in Dülmen

**Einfamilienhaus mit Potenzial und Südwestgarten in familienfreundlicher Lage von Dülmen**



Objekt-Nr. W-K-540-5

### Einfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Sarah Sachs  
Telefon: 0251 14981893

48249 Dülmen  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1975
Grundstücksfläche	661,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	6,00
Wohnfläche	225,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl

Übernahme	nach Absprache
Zustand	gepflegt
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 wurde in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem 661 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück am westlichen Rand von Dülmen in einem familienfreundlichen, alteingesessenen Wohngebiet. Das Haus bietet mit einer Wohnfläche von etwa 224 m<sup>2</sup> und sechs Zimmern viel Raum für komfortables Wohnen. Ein großzügiger, nicht einsehbarer Garten mit südlicher Ausrichtung rundet das Angebot ab und eignet sich hervorragend für Familien, die Ruhe und Privatsphäre in grüner Umgebung schätzen. Das Haus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden gepflegten Zustand und lässt sich mit einigen Modernisierungen in ein gemütliches und komfortables Zuhause verwandeln.

Beim Betreten des Hauses führt die zentrale und geräumige Diele zu allen wichtigen Räumen. Rechter Hand führt eine offene Treppe in das Unter-/Obergeschoss. Linker Hand befinden sich ein praktisches Gäste-WC und eine Garderobe mit ausreichend Stauraum. Weiter geradeaus gelangt man in das helle und weitläufige Wohn- und Esszimmer, das durch große Fensterfronten viel Tageslicht einlässt und eine offene, einladende Atmosphäre schafft. Im angrenzenden Kaminzimmer befindet sich ein eingebauter Kamin, bei dem zu prüfen ist, ob er noch betrieben werden darf. Dieser Bereich ist mit zwei Stufen räumlich abgesetzt. Vom Wohnbereich aus hat man Zugang zu einer großzügigen Terrasse, die sich hervorragend für sommerliche Abende und gemütliche Stunden im Freien eignet. Die Terrasse erstreckt sich entlang des Esszimmers und bietet einen direkten Übergang in den gepflegten Südwestgarten, der nicht einsehbar ist und somit maximale Privatsphäre gewährleistet.

Angrenzend an das Wohnzimmer-/Esszimmer befindet sich die voll ausgestattete Küche. Diese verfügt über alle gängigen Elektrogeräte und bietet genug Platz für einen Esstisch, wodurch die Küche zum zentralen Treffpunkt für die Familie wird.

Der Schlafbereich, das Badezimmer und das Gäste-WC des Hauses liegen, durch einen Flur getrennt, den Wohnräumen gegenüber. Das Elternschlafzimmer ist großzügig bemessen und hat reichlich Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Direkt neben dem Schlafzimmer befindet sich das Tageslichtbadezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt vier Schlafzimmer, von denen zwei über einen eigenen Zugang zu Loggien verfügen. Die zentrale Diele verbindet alle Räume im Dachgeschoss. Sie führt zu den Kinderzimmern sowie zu einem Badezimmer mit Badewanne. Ein praktischer Abstellraum steht ebenfalls zur Verfügung. Die Räume sind sinnvoll angeordnet, um sowohl Privatsphäre als auch Funktionalität zu gewährleisten. Auch das Obergeschoss überzeugt durch seine klare Struktur und die Nutzung jedes Raumes, um ein harmonisches Familienleben zu ermöglichen.

Das Haus ist unterkellert und bietet zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss. Neben dem Heizungsraum und einem Waschkeller gibt es diverse Lagerräume, die sich hervorragend als Stauraum eignen. Ein Highlight im Untergeschoss ist der große Partyraum, der sich perfekt für gesellige Feierlichkeiten anbietet. Ein großer Wohnraum mit einer Sauna und ein kleines Bad mit einer Dusche stehen ebenfalls bereit. Große Fenster im Party- und Wohnkeller sorgen für ausreichend Tageslicht. Geheizt wird mit einer Öl-Zentralheizung von Viessmann aus dem Jahr 2020.

Zum Abstellen des Autos bietet eine Garage ausreichend Platz sowie zusätzliche Lagerfläche für Fahrräder oder Gartengeräte. Außerdem wurde eine Wallbox installiert.

Die jährliche Erbpacht beträgt 1.320 €.

# Ausstattung

## Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Dülmen-Dernekamp ist ein beliebter und familienfreundlicher Stadtteil, der eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur bietet. Dernekamp liegt am westlichen Rand der Stadt Dülmen im Münsterland und zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung sowie die gute Anbindung an das Stadtzentrum Dülmens aus. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Grünflächen, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten einladen. Besonders das nahegelegene Naturschutzgebiet „Wildpferdebahn“ und der Dülmener Wildpark sind beliebte Ausflugsziele für Naturliebhaber und Familien. Der Stadtteil selbst bietet alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind gut erreichbar, sodass eine optimale Nahversorgung gewährleistet ist. Dülmens Innenstadt mit ihren weiteren Geschäften, Restaurants und kulturellen Angeboten ist nur wenige Minuten entfernt.

Dernekamp überzeugt zudem durch eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die A43 ist schnell zu erreichen, was Pendlern eine unkomplizierte Anbindung an die Städte Münster, Recklinghausen und das Ruhrgebiet ermöglicht. Auch der Bahnhof Dülmen bietet regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Städte.

## Courtage

3,57% inkl. MwSt.

Hinweis: Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Online-Objekt-Exposés zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Courtage wird selbstverständlich nur fällig, wenn Sie das Objekt tatsächlich kaufen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	325,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Kaminzimmer



# Exposé - Galerie



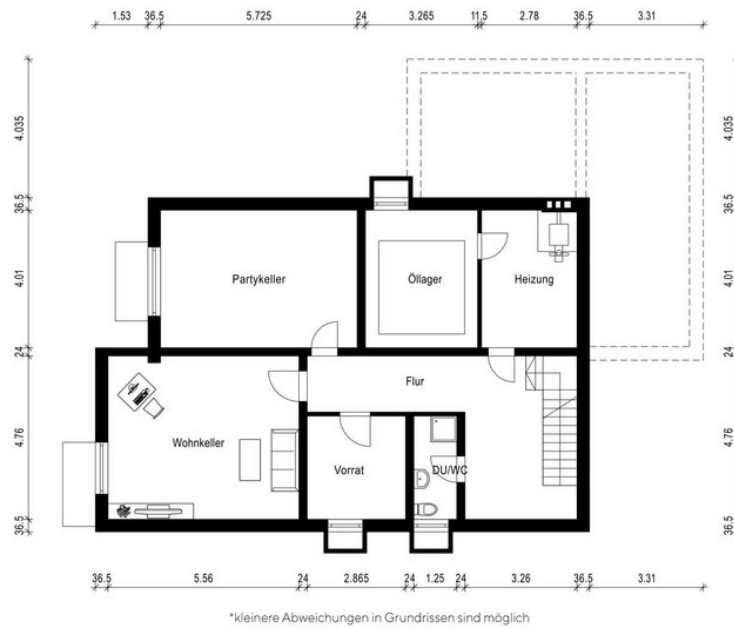
Partyraum



Terrasse

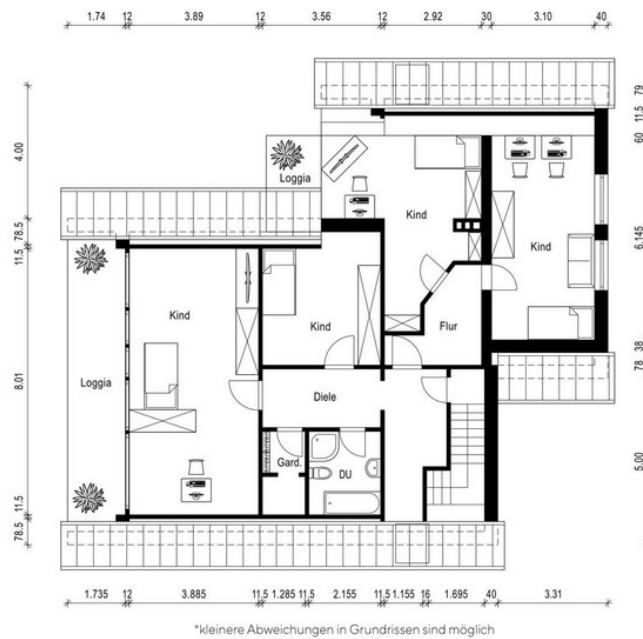
# Exposé - Galerie

## GRUNDRISS KELLER



## Grundriss KG

## GRUNDRISS DACHGESCHOSS

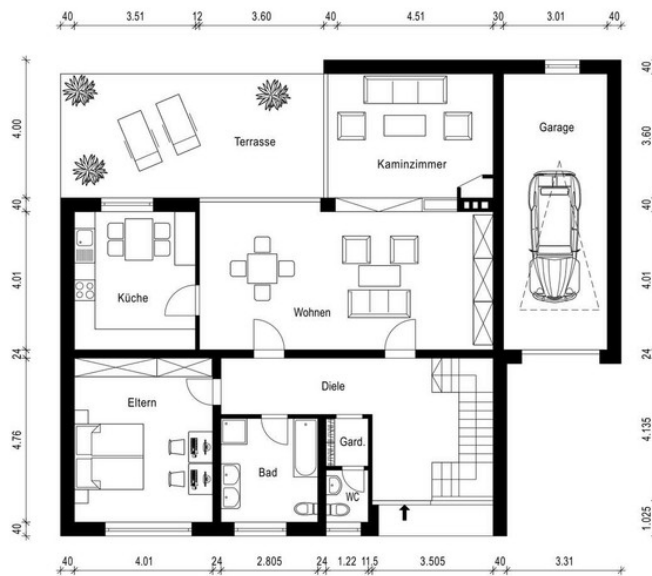


## Grundriss DG



# Exposé - Galerie

## GRUNDRISS ERDGESCHOSS



\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

## Grundriss EG

**DR. KLEEBERG**  
IMMOBILIEN

### Kontaktieren Sie uns unverbindlich ...

- bei Fragen rund um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilien.
- für eine kostenlose Immobilienbewertung

Jede Anfrage behandeln wir vertraulich.

Wir sind für Sie von  
Mo - Fr von 9:00 - 18:00 Uhr und  
Sa von 10:00 - 14:00 Uhr erreichbar

Tel.: 0251 - 149 818 90  
Mail: [info@kleeberg-immobilien.de](mailto:info@kleeberg-immobilien.de)

Schlussseite