

Zweifamilienhaus in Dülmen

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Traumgrundstück in ruhiger und zentrumsnaher Lage von Dülmen



Objekt-Nr. W-K-546-5
Zweifamilienhaus

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Sarah Sachs
Telefon: 0251 14981893

48249 Dülmen
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1967
Grundstücksfläche	924,00 m ²
Zimmer	9,00
Wohnfläche	224,00 m ²
Energieträger	Gas

Übernahme	nach Absprache
Zustand	gepflegt
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie wurde 1967 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem rundum gepflegten Zustand. Das insgesamt 924 m² große Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, ist ebenfalls Teil des Angebots. Das eine Flurstück stellt ein separates Baugrundstück dar. Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 224 m² inklusive dem nachträglich voll ausgebauten Spitzboden bietet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und großes Potenzial. Die Wohnung im Obergeschoss ist aktuell an eine Einzelperson vermietet. Das Erdgeschoss ist derzeit noch vom Eigentümer selbst bewohnt. Darüber hinaus machen Lage und Zustand die Immobilie zu einer soliden Kapitalanlage mit Perspektive auf absehbare Eigennutzung.

Man betritt das Haus über den Eingang auf der Westseite und gelangt zunächst in einen kleinen, nachträglich abgetrennten Vorflur. Von hier aus führt links eine geschlossene Treppe ins Obergeschoss und in das Untergeschoss. Geradeaus kommt man durch eine separate Tür in die Erdgeschosswohnung und gelangt in einen Flur, vom dem direkt linker Hand ein Badezimmer mit Tageslicht abgeht. Das Badezimmer ist mit weißen, zeitlosen Fliesen versehen und mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Am Ende des Flurs erschließt sich ein offener Bereich, der links eine kleine, voll ausgestattete Küche und rechts das Esszimmer mit dem großzügigen Wohnbereich verbindet. Ein besonderes Highlight ist der direkt an das Esszimmer anschließende Wintergarten in Ostausrichtung. Von hier aus hat man direkten Zugang in den liebevoll angelegten Garten. Das Schlafzimmer liegt rechts neben dem Wintergarten, mit Ausrichtung zum Garten. Das gesamte Erdgeschoss ist gefliest bis auf das Schlafzimmer, welches mit einem Vinylboden versehen ist.

Das Obergeschoss umfasst eine zum Erdgeschoss baugleiche Wohnung mit einem Wohn- und Essbereich, einem Schlafzimmer, einer Küche und einem Badezimmer. Besonders attraktiv sind die beiden Balkone, die jeweils vom Wohnzimmer und nach Westen vom Schlafzimmer zu erreichen sind. Der voll ausgebaute Spitzboden bietet zwei weitere Zimmer mit reichlich Platz.

Das Gebäude ist voll unterkellert und wird über eine zentrale Gastherme mit Brennwerttechnik aus dem Jahr 2020 aus dem Hause Vissmann beheizt. Zu den Räumlichkeiten im Untergeschoss zählen eine Waschküche, eine kleine Werkstatt und ein Abstellraum. Für die Lagerung von Kaminholz stehen zwei Holzschuppen bereit. Neben einem Außenstellplatz bietet die Garage mit elektrischem Tor sicheren Unterstand für ein Fahrzeug und Stauraum für Gartengeräte.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, von Einfamilienhäusern geprägten Wohngebiet in zentraler Lage von Dülmen. Sämtliche Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind auf kurzen Wegen zu erreichen und sorgen für ein hohes Maß an Lebenskomfort.

Dülmen liegt als größte Stadt im Kreis Coesfeld zwischen Münster und dem Ruhrgebiet. Dülmen hat rund 46 800 Einwohner und besteht neben Dülmen Mitte aus weiteren Ortsteilen.

Eine perfekte Lage mit guter Infrastruktur hat Dülmen zu einem beliebten Wirtschaftsstandort und Lebensmittelpunkt für viele Familien gemacht.

Mit dem Einkaufszentrum „Stadtquartier“ bietet Dülmen in zentraler Lage ein modernes Einkaufszentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomien.

Dülmens grüne Umgebung lädt mit zahlreichen Wander- und Fahrradwegen zur aktiven Freizeitgestaltung ein und bietet vielfältige Möglichkeiten der Naherholung wie den Naturpark Hohe Mark mit den Wildpferden und den Merfelder Bruch mit einem weitläufigen Moor- und Heidegebiet sowie das örtliche Schwimmbad „Düb“ mit integrierter Saunalandschaft.

Durch überregionale Verkehrswege und verschiedene Bahnstrecken ist Dülmen hervorragend angebunden. Der Flughafen Münster/Osnabrück liegt nur 55 Kilometer entfernt und ist über die A43/A1 gut zu erreichen. Mit der Bahn ist Enschede oder Düsseldorf ohne Umstieg erreichbar.

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	253,50 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie

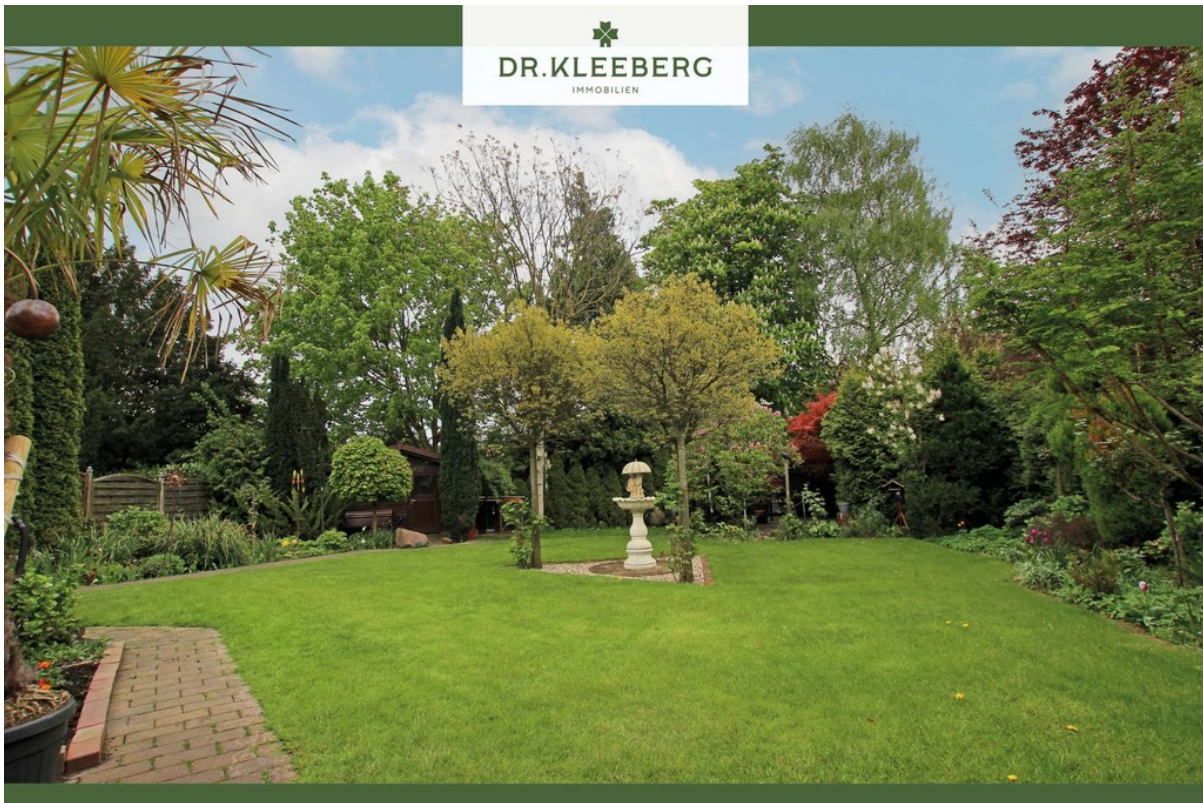


Wintergarten



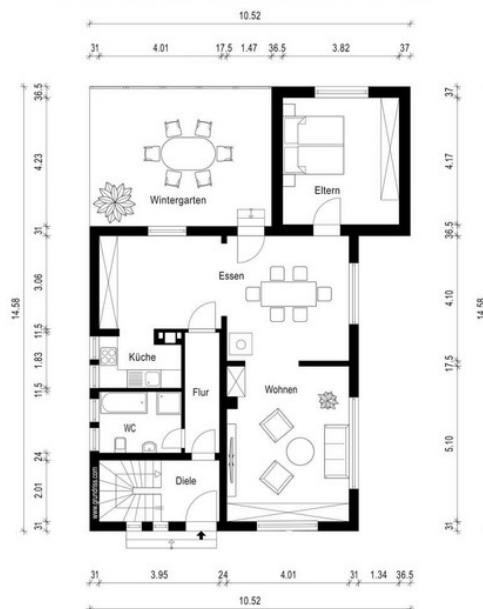
Raum Spitzboden

Exposé - Galerie



Garten

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

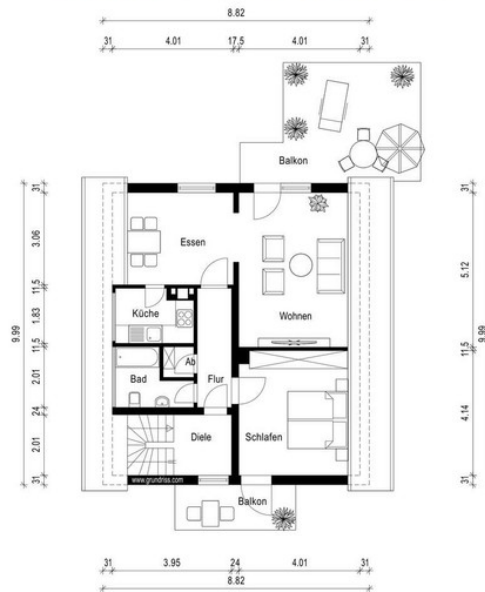


*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss EG

Exposé - Galerie

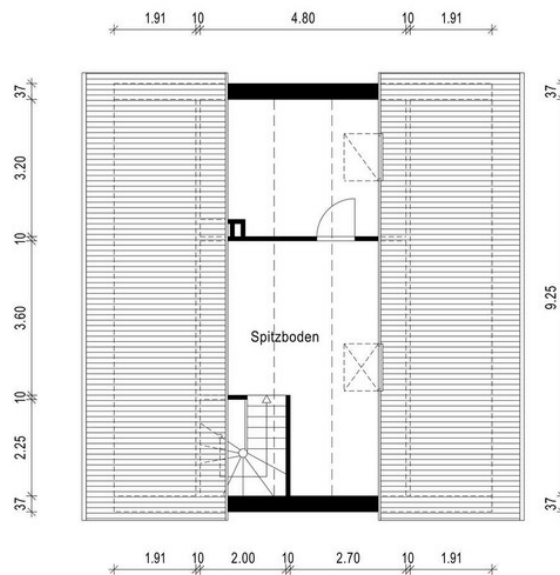
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss DG

GRUNDRISS SPITZBODEN



*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss Spitzboden

Exposé - Galerie



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