WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-CKr-21536

Sanierte DHH mit Anbaupotenzial und traumhaftem Garten

Eckdaten

Kaufpreis	***398.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***3.431,03 €***
Provision	***3,57% inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*116,0 m²*
Grundstücksfläche	*610,0 m²*
Gesamtfläche	*116,0 m²*
Anzahl Zimmer	*6,0*
Anzahl Schlafzimmer	*3,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Gäste-WC	*1,0*
Anzahl Stellplätze	*2,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Baujahr	*1936*
Zustand	*Modernisiert*
Ausstattungskategorie	*Standard*
Kamin	
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Gartennutzung	
Kabel/SAT TV	
Sauna	
Wellnessbereich	
Unterkellert	*Keller*
Bauweise	*Massiv*
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*13.09.2031*
Energiekennwert	*92.00 kWh/(m²*a)*
Energieträger	*GAS*
Energieeffizienzklasse	*C*
Geltende EnEV	*2014*

Objektbeschreibung

Lage

Dülmen ist eine Stadt im nordrhein-westfälischen Kreis Coesfeld und liegt zwischen Münster und dem Ruhrgebiet. Mit ihren rund 47.000 Einwohnern ist Dülmen die größte Stadt im Kreis Coesfeld. Durch eine belebte Innenstadt mit mehreren gastronomischen Highlights und dem Wochenmarkt sowie dem Kino hat das schmucke Städtchen Dülmen seinen Einwohnern einiges zu bieten. Auch das Freizeitbad düb, die Saunainsel und viele Sportvereine ist die Stadt gerade für Familien sehr attraktiv. Reicht das alles trotzdem mal nicht:
Über die zwei Anbindungen an die A43 lässt sich sowohl Münster als auch das Ruhrgebiet hervorragend mit dem Auto erreichen.
Hervorzuheben ist auch die Erreichbarkeit mit der Bahn: die Züge der Strecken Münster - Düsseldorf sowie Dortmund - Enschede halten am Dülmener Bahnhof, der aktuell modernisiert wird.
Dülmen verfügt über ein großes Radwandernetz, was es zu einem Ausflugsziel insbesondere für das nahe Ruhrgebiet macht.
Die sanierte Doppelhaushälfte liegt in Nordwesten von Dülmen zwischen dem Freizeitbad düb und der Innenstadt. Das Wohngebiet ist geprägt von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Die Lage ist als ruhig zu bezeichnen. Fußläufig finden sich zwei Kindergärten, die Josefs-Kirche, ein Alten- und Seniorenheim. Ebenso fußläufig lässt sich ein großer Bäcker, ein griechisches Restaurant sowie ein Friseur erreichen. Gerade für junge Familien ist die Mikrolage ideal, denn auch Fußballplatz, Spielplatz und Skater-Bahn stehen hier den Kids der Nachbarschaft zur Verfügung.
Innerhalb weniger Minuten haben Sie außerdem die Möglichkeit, mehrere Tankstellen, den Edeka Markt und einen Getränkehandel zu erreichen.
Mit dem Fahrrad sind Sie außerdem über den Haverlandweg oder die Coesfelder Straße sehr schnell in den Bauerschaften und können bei einer gemütlichen Radtour die Felder und Wälder von Börnste und Merfeld genießen.
Besucher haben auch auf dem Seitenstreifen der ruhigen Straße (ohne Parkscheibe) ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
Bis zur Autobahnauffahrt Dülmen (A43) sind es 2km.

Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte in guter Lage sucht Familie, die es wieder mit Leben füllt!

Ich, 36er Baujahr, massiv gebaute Doppelhaushälfte in ruhiger Lage, suche euch - eine nette Familie, die mich wieder zu neuem Leben erweckt. Ich heiße aufgrund meiner 3 Schlafzimmer auch Kinder willkommen und möchte euch mit meinem hübschen Garten bezaubern. Mein umzäuntes Grundstück bietet auch Hundehaltern ein schönes Heim.
Meine Garage und der sauber gepflasterte Vorgartenbereich bieteten Platz für zwei Fahrzeuge. Für Campingfreunde besonders interessant: Wohnwagen oder Wohnmobil können direkt vor dem Haus auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden.

Wollt ihr meine schönste Seite sehen? Dann kommt durch das große Gartentor und lasst euch von viel Platz überraschen! Sogar eine eigene Sauna mit Außendusche findet ihr in meinem gepflegten Garten.
Ausruhen könnt ihr dann entweder sichtgeschützt vor dem Saunahäuschen im hinteren Teil oder direkt auf der Terrasse vor meinen Mauern.

Was ich mir wünsche? Eine Familie, die mich in Ihr Herz schließt und meine Räume mit Lieben und Lachen füllt!
Auf meine inneren Werte könnt ihr jedenfalls langfristig bauen! Ich verfüge zwar schon über einige Lebenserfahrung, aber durch meine erneuerten Fenster, die hervorragende Dämmung und neue Leitungen bin ich top in Schuss!

Auf jeden Fall stehe ich euch ab sofort für ein Kennenlern-Date zur Verfügung - und wenn es dann zwischen uns funkt, könnte ich demnächst schon Euer sein.

Ausstattung

Hier finden Sie die wichtigsten Ausstattungsmerkmale dieser Top-Immobilie auf einen Blick:

- überdurchschnittlich großes Grundstück mit 610qm Fläche

- Sauna mit Außen-Dusche und Ruhemöglichkeit im Garten

- hochwertiger Kaminofen (lückenlos gewartet)

- Gäste-WC im Eingangsbereich

- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche

- ca. 120 qm Wohnfläche

- Nutzfläche im ausgebauten Spitzdach

- 2007 saniert inkl. Fassadendämmung, Dachdämmung, Fenster, Elektrik sowie Wasser- und Abwasserrohrleitungen

- teilunterkellert mit Platz für WaMa & Trockner sowie Werkzeug etc.

- eine weitere Bebauung des Grundstückes wäre auf Basis § 34 BauGB möglich

- verfügbar ab sofort

Sonstiges

Wenn Sie eine charmantes Haus mit Anbaupotenzial und wunderschönem Garten für Ihre Familie suchen, wird das Ihr Traumhaus sein!

Sollten mehrere ernsthafte Kaufinteressenten vorhanden sein, behalten sich die Eigentümer die Durchführung eines digitalen Angebotsverfahrens vor.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Falc Immobilien Dülmen
Christine Krüger

Lohwall 2 (ehem. Foto Kleimann)
48249 Dülmen

0152- 56744199
0800 - 6460646

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

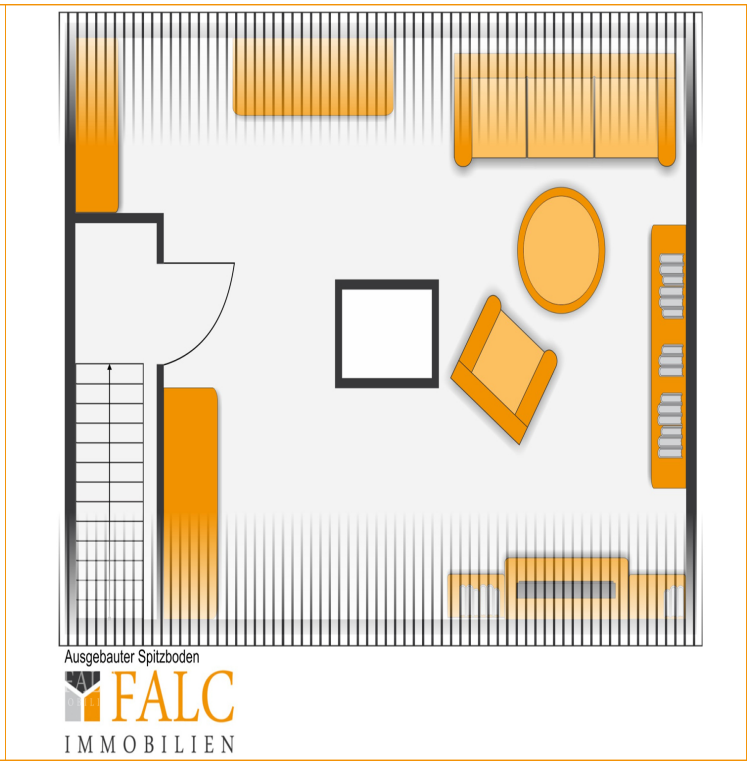
FALC
IMMOBILIEN

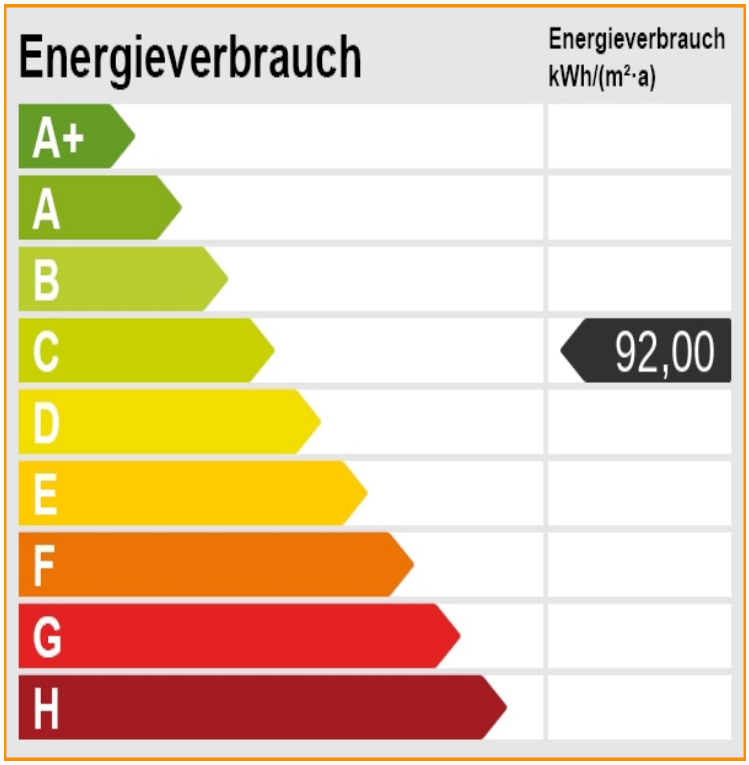
FALC
IMMOBILIEN

Erdgeschoss

Dachgeschoss

FALC
IMMOBILIEN
nicht unterkellert
nicht unterkellert
nicht unterkellert
nicht unterkellert
Flur
Werkkeller
TR
WM
Waschküche
Heizung
Kellergeschoss


Ausgebauter Spitzboden
FALC
IMMOBILIEN


Energieverbrauch
Energieverbrauch kWh/(m²·a)
A+
A
B
C
92,00
D
E
F
G
H