



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MFr-73904

Ihr Wolf im Schafspelz: Hochwertig modernisiertes Reihenhaus zum sofortigen Einziehen!

Eckdaten

Kaufpreis

419.900,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	170,0 m²
Grundstücksfläche	288,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1975
Zustand	Vollsanziert
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	26.08.2035
Energiekennwert	81,03 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstellungsdatum	27.08.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Reihemittelhaus befindet sich in der Beethovenstraße in Dülmen – einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend mit idealer Anbindung an das Stadtleben. Die Straße ist geprägt von gepflegten Häusern und einer angenehmen Nachbarschaft, die besonders für Familien ein attraktives Umfeld schafft.

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege für den Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind schnell erreichbar und decken den täglichen Bedarf zuverlässig ab. Das Stadtzentrum von Dülmen ist nur wenige Minuten entfernt und bietet weitere Geschäfte, Restaurants, Cafés sowie Freizeitangebote.

Für Familien besonders wichtig: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teils sogar fußläufig erreichbar. Auch Sportvereine, Spielplätze und Grünanlagen sind gut angebunden und laden zu Aktivitäten mit Kindern ein.

Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte, Fachärzte und das Dülmener Krankenhaus in kurzer Distanz gewährleistet. Dank der guten Infrastruktur sind auch Berufspendler bestens angebunden: Der Bahnhof Dülmen mit Verbindungen Richtung Münster und ins Ruhrgebiet sowie die Autobahn A43 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Zusammengefasst bietet die Lage der Beethovenstraße eine perfekte Kombination aus zentraler Infrastruktur, ruhiger Wohnumgebung und familienfreundlichem Umfeld – ein idealer Ort, um sich mit der ganzen Familie niederzulassen.

Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihemittelhaus aus dem Jahr 1975 ist ein echter „Wolf im Schafspelz“. Hinter der klassischen Fassade verbirgt sich ein modernes Zuhause mit rund 170 m² Wohnfläche, das viel Platz für Familien, Paare oder Eigennutzer bietet.

Die Immobilie steht auf einem ca. 238 m² großen Grundstück und wurde 1985 durch einen Dachgeschossausbau sowie 1997 durch einen weiteren Anbau erweitert. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, davon bis zu vier Schlafzimmer. Das großzügige Wohnzimmer mit offener Marken-Küche bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Dusche im Obergeschoss, zwei separate WCs sowie einen vollunterkellerten Bereich mit vier Räumen, separater Waschküche und Gartenzugang. Eine Garage mit elektrischem Tor und zwei zusätzlichen Stellplätzen rundet das Gesamtpaket ab.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt, die das Haus in

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

einen top gepflegten und zeitgemäßen Zustand versetzen. 2017 wurde eine neue Gas-Zentralheizung eingebaut, die zuletzt im Januar 2025 gewartet wurde. Im gleichen Jahr erfolgte eine umfassende Modernisierung: Die Bäder wurden vollständig erneuert, neue Bodenbeläge in allen Etagen verlegt, Wände und Decken gespachtelt und gestrichen sowie elektrische Rollläden installiert. Darüber hinaus wurden fast alle Heizkörper, Türen, Fensterbänke, Lichtschalter und Steckdosen (Gira, weiß matt) erneuert. Ein besonderes Highlight ist die freistehende Badewanne im Schlafzimmer, die dem Haus eine luxuriöse Note verleiht.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie: Eine überdachte Terrasse mit Aluminiumgestell und Milchglas aus 2022 sowie eine gemütliche Sitzecke mit WPC-Belag und Zaun (2020) schaffen ein ideales Umfeld für entspannte Stunden im Freien. Eine massive Gartenhütte mit Dachpfannen bietet zusätzlichen Stauraum und könnte sogar zu einer Sauna umgestaltet werden. Für nachhaltige Energie sorgt eine 2023 installierte Photovoltaikanlage mit 800 Watt.

Ein eleganter portugiesischer Natursteinmarmor im Treppenhaus unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses. Moderne Smart-Home-Funkrauchmelder sowie der geplante Glasfaseranschluss ab 2026 machen die Immobilie zudem zukunftssicher.

Dieses Reihenmittelhaus verbindet zeitlose Massivbauweise, hochwertige Modernisierungen und besonderen Wohnkomfort – und ist damit die ideale Wahl für alle, die das Besondere suchen.

(WICHTIGE ERWÄHNUNG:

• Die notarielle Beurkundung ist frühestens für Januar 2026 vorgesehen. Die Erstellung des Kaufvertrags dient als Reservierung und sollte dennoch bereits im Vorfeld erfolgen.)

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die wichtigsten Ausstattungsdetails der Immobilie auf einen Blick:

Grunddaten der Immobilie

- **Objektart:** Reihenmittelhaus
- **Baujahr:** 1975
- **Anbau:** 1985 & 1997
- **Grundstücksfläche:** ca. 238 m² + ca. 50 m² Garagenfläche
- **Wohnfläche:** ca. 170 m²
- **Nutzfläche:** ca. 80 m² (Keller)

- **Vollunterkellert**
- **Gas-Zentralheizung mit Heizkörpern**
- **1 Garage mit zwei möglichen Außenstellplätzen**
- **Separate Waschküche im Keller**

WICHTIGE ERWÄHNUNG:

- **Die notarielle Beurkundung ist frühestens für Januar 2026 vorgesehen. Die Erstellung des Kaufvertrags dient als Reservierung und sollte dennoch bereits im Vorfeld erfolgen.**
- **Das Objekt wird teilmöbliert verkauft, sodass ein Großteil des Mobiliars übernommen werden kann.**

Raumaufteilung

- **5 Zimmer**
- **Bis zu 4 Schlafzimmer möglich**
- **Eine luxuriöse freistehende Badewanne im Elternschlafzimmer**
- **Großzügiges Wohnzimmer mit offener, hochwertiger Küche sowie Zugang zu Terrasse und Garten**
- **1 Badezimmer mit Dusche (1. Obergeschoss)**
- **2 separate WCs (Erdgeschoss und Dachgeschoss)**

Modernisierungen / Sanierungen und besondere Ausstattungsmerkmale

- **1997: Anbau (Keller, EG, OG) inkl. Fenster**
- **1985: Dachgeschossausbau**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- **Massivbauweise (kein Fertighaus)**
- **12/2017: Neue Heizung (letzte Wartung: 01/2025)**
- **01/2025: Umfassende Renovierung und Teilsanierung**
- **Bäder komplett erneuert**
- **Neue Bodenbeläge: Fliesen (EG & OG), Laminat (DG)**
- **Decken & Wände: gespachtelt und gestrichen**
- **Durchbrüche für moderne Raumgestaltung**
- **Kältebrücken entfernt**
- **Elektrische Rollläden**
- **Innentüren & Fensterbänke neu**
- **Elektrik in der Küche abgesichert**
- **Heizkörper größtenteils erneuert**
- **Neue Lichtschalter & Steckdosen (Gira, weiß matt)**
- **Handlauf erneuert, Treppengeländer lackiert**
- **Ergänzung einer eleganten freistehende Badewanne im Schlafzimmer**
- **2023: Photovoltaikanlage (800 Watt)**
- **2022: Neue Terrassenüberdachung (Aluminium-Gestell mit Milchglas)**
- **2020: Sitzecke mit WPC-Boden & WPC-Zaun im Garten**

Küche

- **Marken-Küche „Häcker“ Inpura Classic**
- **Backofen: Siemens**
- **Spülmaschine: Samsung**
- **Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug: Gutmann**
- **Kühlschrank + separater Gefrierschrank (Eco Airflow für optimale Kühlung)**
- **Kücheninsel (Elektroanschluss durch Keller möglich)**
- **Arbeitsplatte provisorisch (kann angepasst werden)**
- **Fliesenspiegel: Fliesen vorhanden (4 Pakete je 4 Fliesen)**

Keller

- **Komplett unterkellert (5 Räume)**
- **Zugang zum Garten über Kellertür**

Außenbereich

- **Echtholz-Gartenhütte mit Dachpfannen (Umbau als Sauna möglich)**
- **Terrasse: Sitzecke & Überdachung (siehe Modernisierungen)**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

- **Garage auf separatem Grundstück inkl. elektrischem Garagentor (Bedienung per Drücker oder Zahlencode)**
- **Zwei Stellplätze vor der Garage**

Ausstattung & Besonderheiten

- **Portugiesischer Marmor (Rosa Portugallo / Rosa Aurora) im Hausflur & Treppenhaus (intern: könnte ggf. neu geschliffen/poliert werden)**
- **X-Sense Smart-Funkrauchmelder mit WLAN, App-steuerbar und miteinander vernetzt**
- **Glasfaseranschluss laut Telekom ab 2026 verfügbar**

Nutzen Sie die Gelegenheit und lernen Sie diese besondere Immobilie bei einer Besichtigung näher kennen!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Denken Sie darüber nach, Ihr Haus zu verkaufen oder möchten Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie erfahren? Gerne erstelle ich für Sie eine unverbindliche Wertermittlung. Rufen Sie mich einfach unter der untenstehenden Telefonnummer an, ich melde mich umgehend bei Ihnen zurück.

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

Wenn auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten möchten, sind Sie bei uns in besten Händen. Unser Team ist für Sie von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich erreichbar - und über 100.000 vorgemerkte Interessenten warten bereits auf neue Angebote.

**FALC Immobilien Dülmen
Mick Friese**

**Mobil (Mo-So 09:00 - 20:00 Uhr): 0176/108 70 202
Hotline (6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646
E-Mail: Mick.Friese@falcimmo.de**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

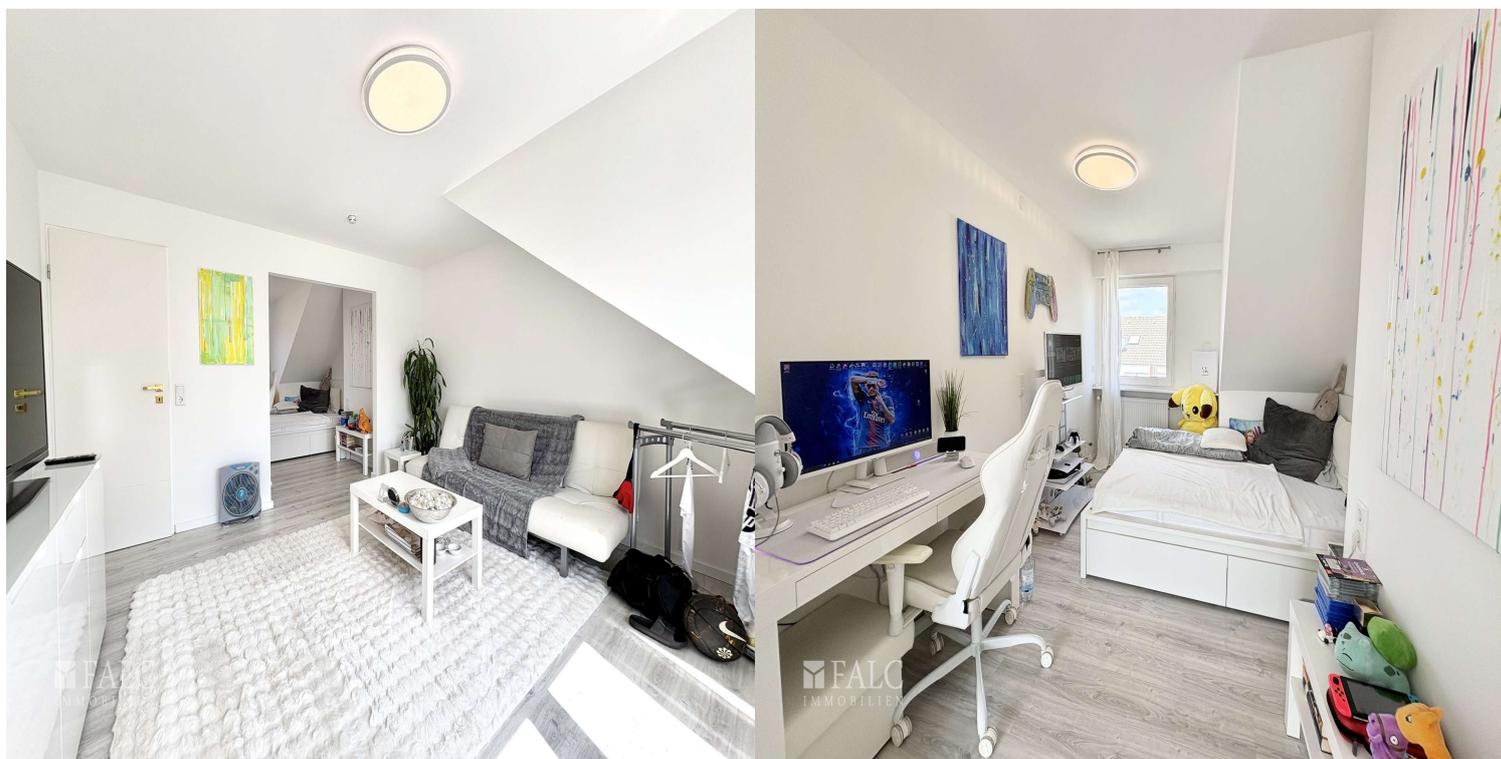
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

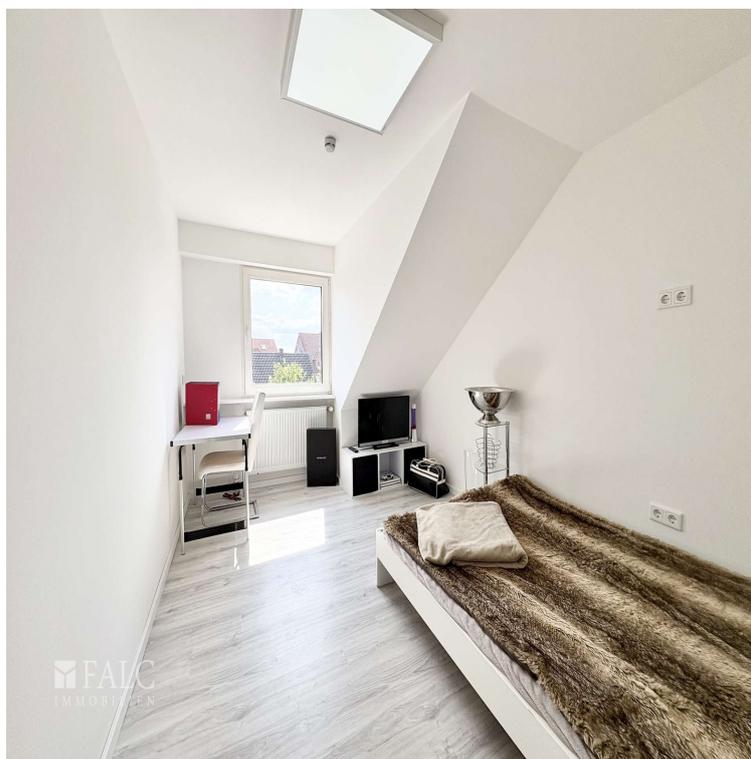
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

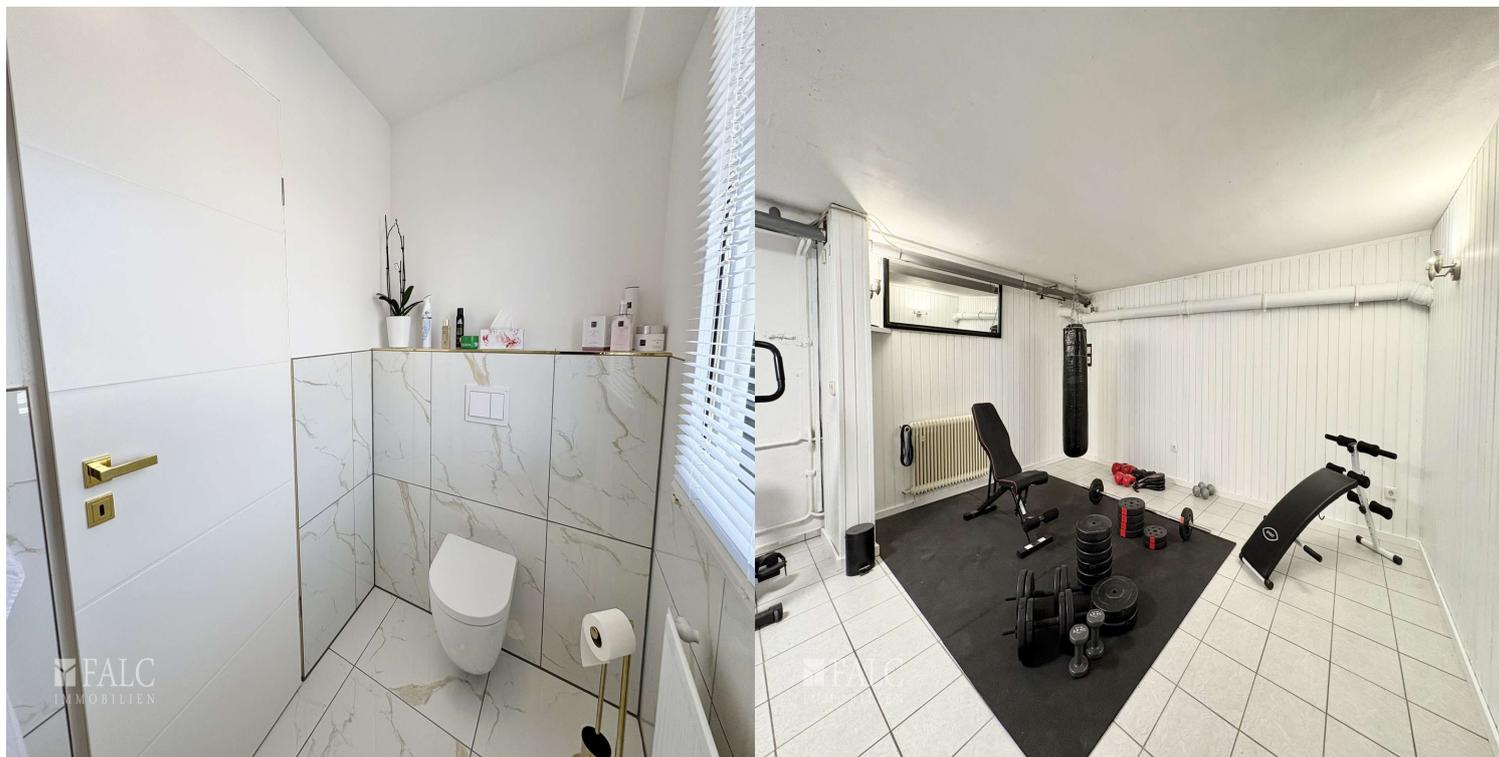
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)