



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MFr-76387

Familienfreundlich wohnen! Großzügiges Zweifamilienhaus mit Garten und Doppelgarage in ruhiger Lage!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

312.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

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	145,0 m²
Grundstücksfläche	547,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1964
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Heizungsart	Etage
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	25.02.2026
Energiekennwert	141.9 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	26.02.2016
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 Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage von Dülmen am Haverlandweg, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer hervorragenden Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Die Innenstadt von Dülmen mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Banken, Cafés und Restaurants ist in nur 3–5 Minuten mit dem Fahrrad oder rund 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Supermärkte wie Edeka, Aldi und Lidl befinden sich im Umkreis von rund 1 km und sind somit schnell zu erreichen.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten (z. B. Kita St. Antonius) und Grundschulen wie die Overbergschule liegen in etwa 5 Fahrradminuten Entfernung. Weiterführende Schulen, darunter das Clemens-Brentano-Gymnasium und die Realschule Dülmen, sind ebenfalls in unter 10 Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa 200 Meter vom Haus entfernt, der Bahnhof Dülmen liegt in ca. 1,5 Kilometern Entfernung und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Münster, Haltern am See und ins Ruhrgebiet. Mit dem Auto erreichen Sie die A43 in nur 5 Minuten, wodurch auch Pendler eine schnelle Verbindung nach Münster oder Recklinghausen haben.

Neben der guten Infrastruktur bietet die Umgebung ein hohes Maß an Lebensqualität und Freizeitwert. Spazier- und Radwege, Grünflächen und Naherholungsgebiete – wie der Bürgerpark oder der Dülmener Wildpark – liegen nur wenige Minuten entfernt und laden zur Erholung im Grünen ein.

Insgesamt überzeugt die Lage am Haverlandweg durch die gelungene Kombination aus zentraler Stadtlage, ruhigem Wohnumfeld und idealer Infrastruktur – eine perfekte Adresse für Familien, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf Komfort, Erreichbarkeit und Lebensqualität legen.

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

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1964 präsentiert sich auf einem ca. 547 m² großen Grundstück in ruhiger und gewachsener Wohnlage. Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 145 m² und einem Anbau im Erdgeschoss aus dem Jahr 1977 bietet die Immobilie großzügigen Raum für zwei Wohneinheiten – ideal für Eigennutzer mit zusätzlicher Mieteinnahme, Kapitalanleger oder als Mehrgenerationenhaus.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über zwei Gasanlagenheizungen mit Heizkörpern. Im Untergeschoss befinden sich eine separate Waschküche sowie ein gemeinschaftlich genutzter Kellerraum, der ausreichend Platz für Haus- und Gartenbedarf bieten. Die Zähler für Strom, Gas und Wasser sind im erweiterten Kellergang untergebracht. Zwei Garagen sowie zwei mögliche Außenstellplätze runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Das Erdgeschoss steht derzeit leer und bietet mit drei Zimmern – darunter zwei mögliche Schlafzimmer –, einer Küche, einem Badezimmer sowie einer Terrasse mit Zugang zum Garten ein vielseitig nutzbares Wohnkonzept. Die Einheit eignet sich sowohl für den Eigenbedarf als auch zur Neuvermietung.

Das Obergeschoss ist seit 2009 vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 456,75 € (inklusive 40,00 € für die Garage) zuzüglich Nebenkosten in Höhe von 81,21 €. Diese beinhalten keine Kosten für Strom, Gas oder Wasser, diese werden mit den Versorgern direkt abgerechnet. Auch hier stehen drei Zimmer mit zwei möglichen Schlafzimmern, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein Balkon zur Verfügung. Beide Wohneinheiten teilen sich einen Kellerraum für Waschmaschinen und Trockner sowie einen weiteren Raum für Haus- und Gartennutzung.

In den vergangenen Jahren wurden regelmäßig Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

Im Jahr 2002 wurde das Dach erneuert, 2008 erhielt das Erdgeschoss eine moderne Gas-Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher. Eine Teilmodernisierung des Erdgeschosses erfolgte 2014, hierbei wurden Bodenbeläge, Innentüren, das Badezimmer sowie Teilbereiche der Elektrik erneuert. 2019 wurde im Obergeschoss ein neues Fenster und eine neue Balkontür mit Aluminium-Rollläden und elektrischer Bedienung eingebaut. Zuletzt erfolgte 2023 die Installation einer neuen Gas-Brennwerttherme ohne Warmwasserspeicher im Obergeschoss.

Insgesamt präsentiert sich das Zweifamilienhaus in einem gepflegten Zustand mit starker Bausubstanz, modernisierten Teilbereichen und einem attraktiven Nutzungspotenzial – sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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:** Zweifamilienhaus
 - **Baujahr:** 1964
 - **Anbau im Erdgeschoss:** 1977
 - **Wohnfläche:** ca. 145 m²
 - **Grundstücksfläche:** ca. 547m²
 - **Vollunterkellert**
 - **Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Gasetagenheizung mit Heizkörpern.**
 - **2 Garagen mit zwei möglichen Außenstellplätzen**
 - **Separate Waschküche im Keller**
-

Raumaufteilung

Erdgeschoss: Leerstehend

- **3 Zimmer**
- **2 Schlafzimmer möglich**
- **Küche**
- **Bad**
- **Terrasse mit Garten**

Obergeschoss: Vermietet (seit 2009)

- **Aktuelle Kaltmiete: 456,75 (inkl. Garage 40,00) + NK 81,21**
- Hinweis: Strom, Gas und Wasser werden direkt mit den Versorgern abgerechnet.**
- **3 Zimmer**
- **2 Schlafzimmer möglich**
- **Küche**
- **Bad**
- **Balkon**

EG + OG gemeinsame Nutzung eines Kellerraums für Waschmaschinen und Trockner

EG + OG gemeinsame Nutzung eines Kellerraums für Haus- und Gartenbedarf

EG + OG Im erweiterten Kellergang Zähler für Strom, Gas, Wasser

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

Modernisierungen / Sanierungen / Renovierungen der letzten Jahre

Sonstiges

2002
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.

2008
• Erdgeschoss: Einbau einer modernen Gas-Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher
Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

2014
• Erdgeschoss: Teilweise Modernisierung – Erneuerung von Bodenbelägen, Innentüren, Bäderzimmer und Teilbereichen der Elektrik
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.

2019
• Obergeschoss: Einbau eines neuen Fensters und einer neuen Balkontür, jeweils mit Aluminium-Rollläden und elektrischer Bedienung
Mick Friese

2023
Mobil (Mo-So 09:00 - 20:00 Uhr): 0176/108 70 202
• Obergeschoss: Installation einer neuen Gas-Brennwerttherme ohne Warmwasserspeicher
Hotline (6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646

E-Mail: Mick.Friese@falcimmo.de

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

[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](https://www.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



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

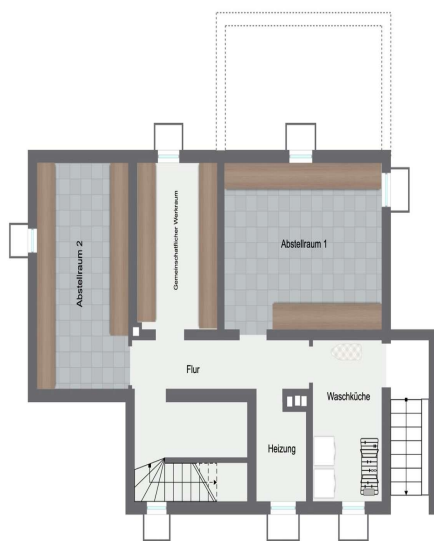
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)