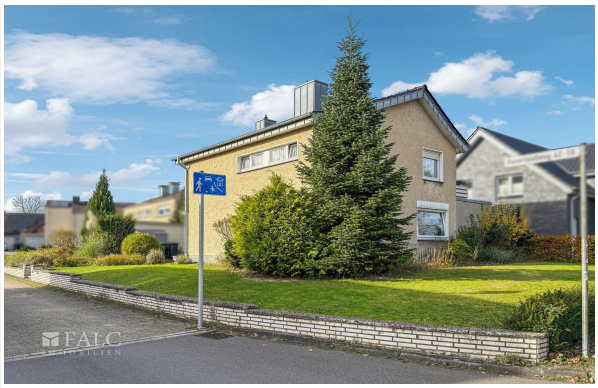


Objektnummer FALC-MFr-77207

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

Eckdaten

Kaufpreis	***312.000,00 €***
Provision	***3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.***

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***
Befeuerung	***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

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.

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 Gasetagenheizungen 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 solider Bausubstanz, modernisierten Teilbereichen und einem attraktiven Nutzungspotenzial – sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger.

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

---

Modernisierungen / Sanierungen / Renovierungen der letzten Jahre

Sonstiges

2002
• Erneuerung des Dachs

2008
• Erdgeschoss: Einbau einer modernen Gas-Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher

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

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

2023
• Obergeschoss: Installation einer neuen Gas-Brennwerttherme ohne Warmwasserspeicher

---

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

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 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

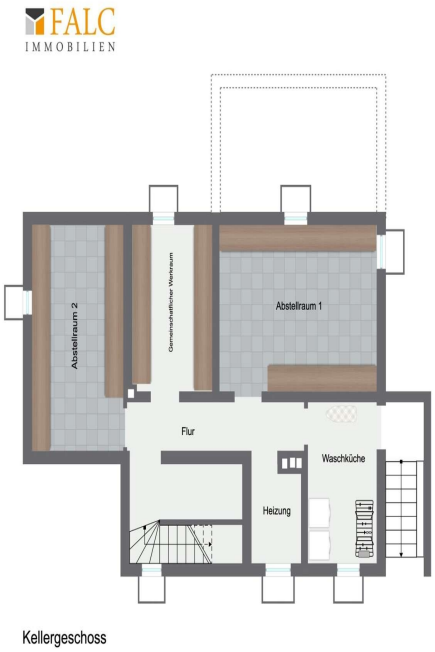
FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Erdgeschoss

Obergeschoss



Kellergeschoss