



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MFr-79737

**Ihr neues Zuhause mit Zukunft – Einfamilienhaus mit Ausbaureserven in familienfreundlicher Lage !!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**499.000,00 €**

**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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>162,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>483,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2010</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Teppich</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Immobilie befindet sich am Stockhoyer Weg in 48249 Dülmen in einem gewachsenen und familienfreundlichen Wohngebiet. Die Umgebung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und bietet eine ruhige Wohnatmosphäre mit wenig Durchgangsverkehr – ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern.*

*Dülmen liegt im Kreis Coesfeld zwischen Münster und dem Ruhrgebiet und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im Stadtgebiet und sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.*

*Für Freizeit und Erholung bietet Dülmen zahlreiche Möglichkeiten. Grünflächen, Spielplätze sowie Sportvereine befinden sich in der näheren Umgebung. Besonders hervorzuheben sind die weitläufigen Natur- und Erholungsgebiete rund um die Stadt, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten einladen.*

*Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A43 sind die Städte Münster, Recklinghausen und das Ruhrgebiet schnell erreichbar. Zudem verfügt Dülmen über einen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Münster und in das Ruhrgebiet (z. B. Essen/Dortmund).*

*Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld – ein attraktiver Standort insbesondere für Familien, die Wert auf ein sicheres und gut angebundenes Wohnumfeld legen.*

## Objektbeschreibung

*Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 wurde in massiver Bauweise errichtet und steht auf einem ca. 483 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup> – inklusive rund 30 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebauter Nutzfläche im Souterrain – zuzüglich einer Ausbaureserve von 30 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumangebot für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die Substanz des Hauses ist gepflegt und bildet eine solide Basis für weitere individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.*

*Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem Eingangsbereich samt integriertem Garderobenbereich. Der Wohnbereich ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Eine große Schiebetür im Wohnbereich und eine Terrassentür zur Loggia bieten einen nahtlosen Übergang zum Außenbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch die*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Küche sowie ein Gäste-WC.**

**Im Obergeschoss befinden sich die privaten Räumlichkeiten sowie ein Badezimmer. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, wobei – je nach Bedarf – bis zu vier Schlafzimmer realisiert werden können. Ein zusätzlich wohnlich ausgebauter Raum im Souterrain erweitert die Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich als Schlaf-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyraum. Durch den separaten Eingang ergibt sich auch das Potenzial für eine Einliegerwohnung. Darüber hinaus ist das Haus vollständig unterkellert und bietet umfangreiche Abstell- und Nutzflächen.**

**Ein besonderes Potenzial bietet das Dachgeschoss mit einer Ausbaureserve von ca. 30 m<sup>2</sup>. Diese Fläche kann beispielsweise als weiteres Schlafzimmer, Büro oder zusätzlicher Wohnraum ausgebaut werden.**

**Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung (Viessmann Vitodens 333-F) aus dem Jahr 2010. Der Wärmetauscher wurde am 10.09.2025 erneert. Im Wohnbereich sorgt eine Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme, während die übrigen Räume mit Heizkörpern ausgestattet sind.**

**Im Laufe der Jahre wurden Modernisierungen vorgenommen. Die gesamte Küche inklusive der Küchenfenster wurde 2001 erneuert. 2008 folgte der Austausch der großen Wohnzimmerfenster sowie der Terrassentür inklusive neuer Rollladenkästen. Die Kellerfenster stammen aus den 1990er- bzw. 2000er-Jahren. Das Haustürschloss wurde 2015 erneuert. Zudem wurden das WC im Obergeschoss im Jahr 2021 sowie das Gäste-WC im Erdgeschoss im Jahr 2022 modernisiert.**

**Der Garten ist gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für Freizeit und Erholung. Die südlich ausgerichtete Terrasse ermöglicht ganztägige Sonneneinstrahlung. Ein seitlich installierter, teilweise verglaster Wind- und Sichtschutz ergänzt den Außenbereich sinnvoll. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit abgetrenntem Bereich für Gartengeräte oder Fahrräder sowie einen zusätzlichen Stellplatz. Der Garten ist sowohl durch die Garage als auch über einen seitlichen Weg am Haus zu erreichen.**

**Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit großzügiger und offener Raumstruktur, solider Bausubstanz und zusätzlichem Ausbaupotenzial in gefragter Wohnform als freistehendes Einfamilienhaus.**

**Lassen Sie sich die Chance auf diese Immobilie nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin.**

**Entdecken Sie die Immobilie vorab online – starten Sie hier den 360°-Rundgang:  
<https://tour.ogulo.com/YNeA>**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Ausstattung

Die wichtigsten Ausstattungsdetails der Immobilie auf einen Blick

---

### Objektdaten im Überblick:

- **Objekttyp:** Freistehendes Einfamilienhaus
- **Baujahr:** 1972
- **Wohnfläche:** ca. 162 m<sup>2</sup> (inkl. ca. 30 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebauter Nutzfläche)
- **Grundstück:** ca. 483 m<sup>2</sup>
- **Große Ausbaureserve im Dachgeschoss mit zusätzlichem Potenzial von ca. 30 m<sup>2</sup> (z. B. als weiteres Schlafzimmer nutzbar)**
- **Massive, gut erhaltene Bausubstanz**

### Raumaufteilung:

- **5 Zimmer (inkl. wohnlich ausgebautem Souterrainbereich)**
- **Bis zu 4 Schlafzimmer möglich**
- **1 Badezimmer im 1. Obergeschoss**
- **1 Gäste-WC im Erdgeschoss**
- **Einladender Garderobenbereich direkt im Eingangsbereich**
- **Gas-Zentralheizung (Baujahr 2010)**
- **Fußbodenheizung im Wohnbereich**
- **Heizkörper in den übrigen Räumen**
- **Vollunterkellert mit großzügigen Abstell- und Nutzflächen**

- **Schön geschnittener, privater Garten**
- **Südlich ausgerichtete Terrasse mit ganztägiger Sonne**
- **1 Garage**
- **1 zusätzlicher Stellplatz**

Entdecken Sie die Immobilie vorab online – starten Sie hier den 360°-Rundgang:  
<https://tour.ogulo.com/YNeA>

---

### Bauliche Maßnahmen & Renovierungen

### Heizung & Technik

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- Erneuerung der Heizungsanlage 2010 (Viessmann Vitodens 333-F)
- Einbau eines neuen Wärmetauschers am 10.09.2025 (Investition: ca. 2.000 €)

#### Fenster & Bauelemente

- Neue Küchenfenster (2001)

**Sonstiges**  
• Erneuerung der großen Wohnzimmerfenster sowie der Terrassentür (2008) inkl. neuer Rolladenkästen.

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.

#### Innenausstattung

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

- Einbau einer hochwertigen Einbauküche mit Granit Arbeitsplatte (2001)

- Erneuerung des WCs im Obergeschoss (2021)

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.

#### Außenbereich

#### FALC Immobilien Dülmen

- Neugestaltung der Garten- und Außenanlagen (2009)

- Installation eines Wind- und Sichtschutzes (teilweise verglast)

rechtsseitig der Terrasse

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](mailto:Mick.Friese@falcimmo.de)

**Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, diese einmalige Immobilie mit besonderem Charme persönlich kennenzulernen !**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

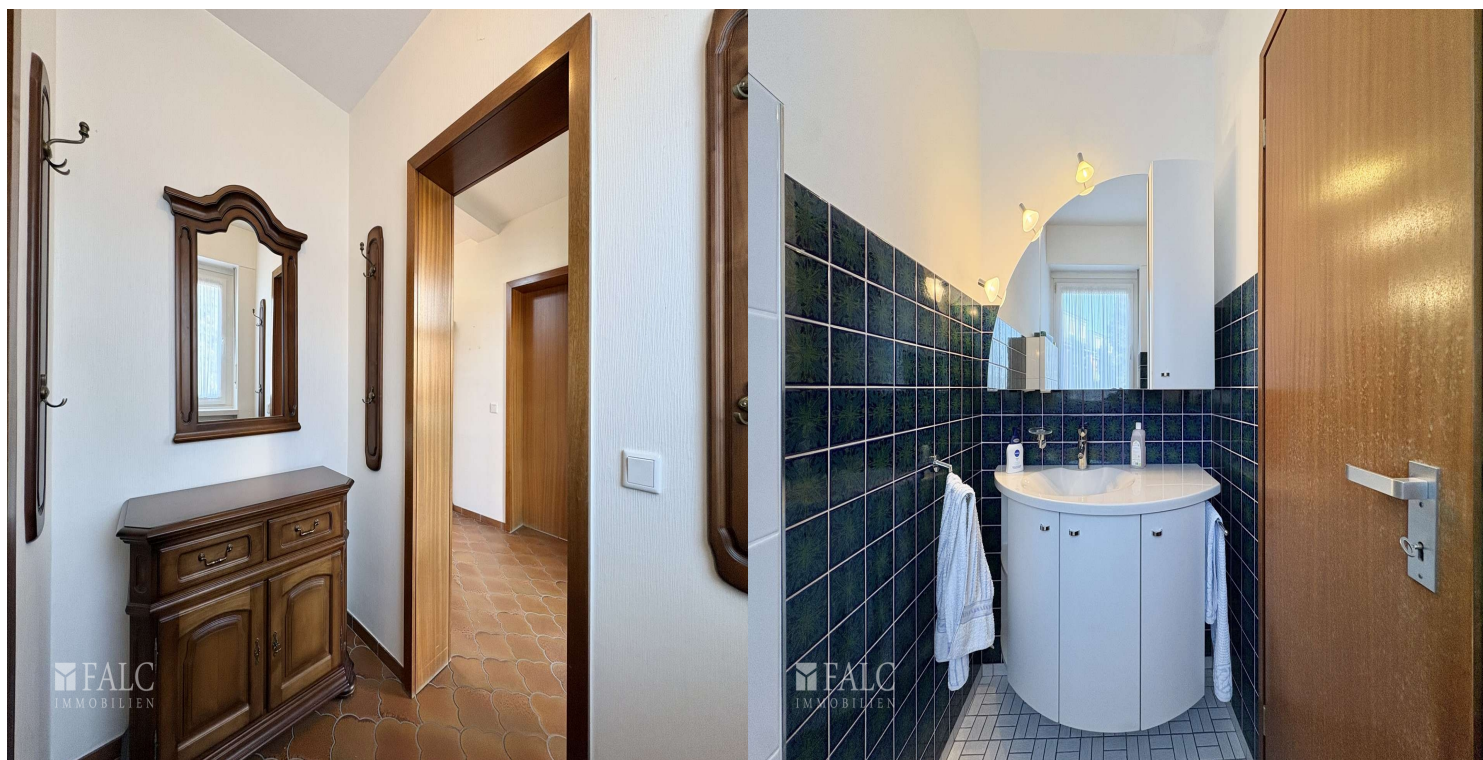
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

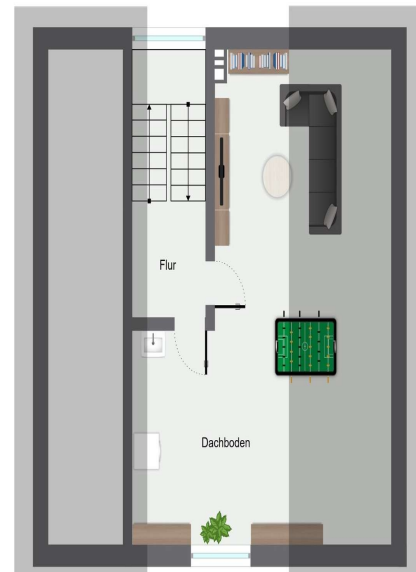
IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)