Dülmen / Hiddingsel – Dülmen

Helles EFH mit Entwicklungspotential in ruhiger Lage von Hiddingsel

Objektnummer: 25445004

KAUFPREIS: 340.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 140 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 496 m²

Objektnummer: 25445004 - 48249 Dülmen / Hiddingsel – Dülmen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25445004 - 48249 Dülmen / Hiddingsel – Dülmen

Auf einen Blick

Objektnummer	25445004
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	340.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25445004 - 48249 Dülmen / Hiddingsel – Dülmen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	08.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	204.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25445004 - 48249 Dülmen / Hiddingsel – Dülmen

Die Immobilie

Objektnummer: 25445004 - 48249 Dülmen / Hiddingsel – Dülmen

Die Immobilie

Objektnummer: 25445004 - 48249 Dülmen / Hiddingsel – Dülmen

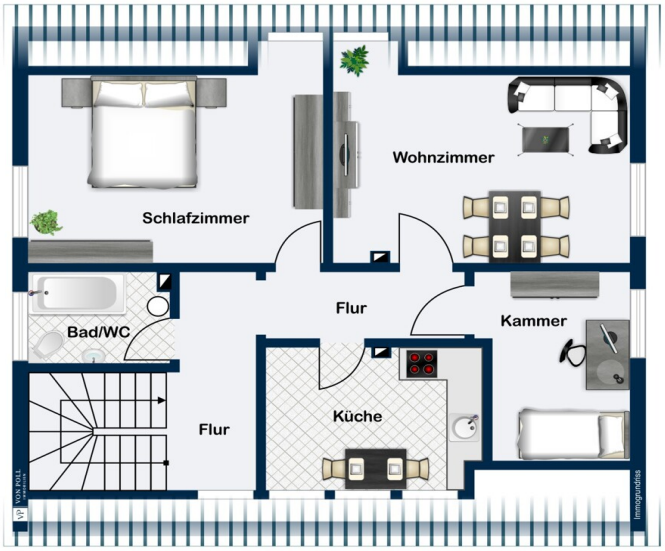
Die Immobilie

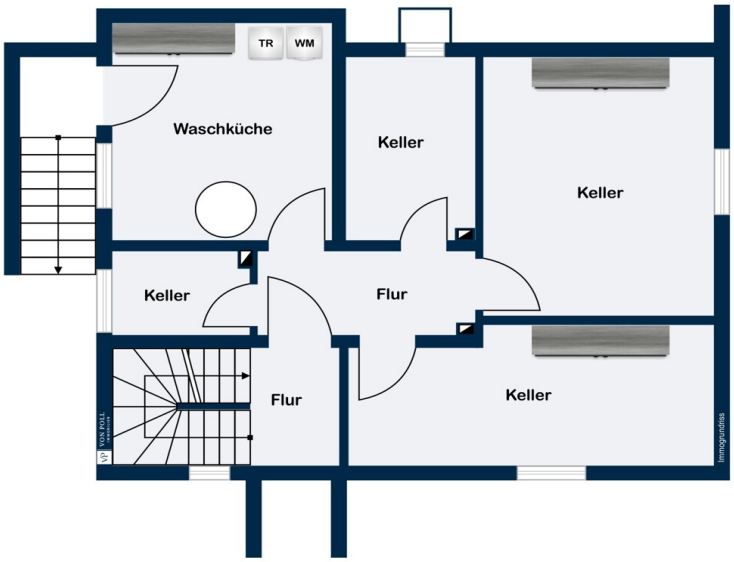
Objektnummer: 25445004 - 48249 Dülmen / Hiddingsel – Dülmen

Die Immobilie

Objektnummer: 25445004 - 48249 Dülmen / Hiddingsel – Dülmen

Grundrisse


Schlafzimmer
Wohnzimmer
Bad/WC
Flur
Kammer
Flur
Küche



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25445004 - 48249 Dülmen / Hiddingsel – Dülmen

Ein erster Eindruck

Hochwertig modernisierte Immobilie mit effizienter energetischer Ausstattung

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus, das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 496 m² liegt und eine Wohnfläche von etwa 147 m² bietet. Ursprünglich im Jahr 1960 erbaut, präsentiert sich das Haus in einem modernisierten Zustand, der durch verschiedene Renovierungsmaßnahmen auf zeitgemäßen Standard gebracht wurde.
Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten. Die Raumaufteilung ist großzügig und funktional gestaltet, um den unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht zu werden.
Ein Highlight der Modernisierungsmaßnahmen war der Ausbau des Dachs im Jahr 2004, bei dem eine Dämmung zwischen den Sparren eingefügt wurde, um die Energieeffizienz zu steigern. Die Dacheindeckung wurde 2014 mit massiven Tonziegeln ERLU MAX erneuert, und die Dachrinnen wurden durch speziell angefertigte Edelstahlausführungen ersetzt. Diese Maßnahmen tragen erheblich zum Schutz und zur Langlebigkeit des Hauses bei.
Im Jahr 2023 wurden sowohl die Fenster als auch die Balkontüren erneuert. Hierbei kam eine 3-fach-Verglasung mit einem Uw-Wert gemäß DIN EN 10077 zum Einsatz, die hervorragende Isolierwerte bietet. Zudem wurde 2023 die Energieeffizienz des Hauses durch den Einbau zweier Balkonsolaranlagen verbessert, die zur Unterstützung der Energieversorgung beitragen.
Die Heizungsanlage wurde zwischen 2020 und 2024 einer kontinuierlichen Erneuerung unterzogen, wobei einzelne Heizkörper ausgetauscht wurden. Eine weitere Maßnahme zur Verbesserung der Energieeffizienz war die Dämmung der Außenwände im Jahr 2024 durch Einblasdämmung mit einer Wärmeleitfähigkeit (WLS) von 0,0035 und einer Dämmstärke von ca. 8,5 cm. Im gleichen Jahr wurde auch die Brennwerttherme zusammen mit dem Warmwasserspeicher erneuert, um den aktuellen Standards in puncto Energieverbrauch zu entsprechen.
Diese sorgfältig durchgeführten Modernisierungen sorgen nicht nur für ein erhöhtes Wohnniveau, sondern auch für eine nachhaltige Nutzung des Hauses. Die Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und verspricht bequeme Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
Für Interessierte besteht hier die Möglichkeit, ein modernisiertes Einfamilienhaus zu erwerben, das durch seine durchdachten Ausstattungen und energetischen

Verbesserungen überzeugt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25445004 - 48249 Dülmen / Hiddingsel – Dülmen

Ausstattung und Details

Modernisierungsmaßnahmen:
* 2004 Dachausbau mit Dämmung zwischen den Sparren
* 2014 Dacheindeckung neu mit Massiv Tonziegeln ERLU MAX
* 2014 Dachrinnen Edelstahl Sonderanfertigung
* 2023 Austausch der Fenster und Balkontüren
3-fach-Verglasung Uw-Wert DIN EN 10077
* 2023 Solarunterstützung durch zwei Balkonsolaranlagen
* 2020 - 2024 Austausch einzelner Heizkörper
* 2024 Dämmung der Außenwände;
Einblasdämmung, WLS 0,0035 ca. 8,5 cm Stärke
* 2024 Erneuerung Brennwerttherme mit Warmwasser speicher

Objektnummer: 25445004 - 48249 Dülmen / Hiddingsel – Dülmen

Alles zum Standort

Dülmen ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im nordrhein-westfälischen Kreis Coesfeld und liegt zwischen Münster und dem Ruhrgebiet.

Sie hat mit ihren rund 48.000 Einwohnern den Status einer kleinen Mittelstadt und ist mit einer Fläche von etwa 185 km2 sowohl einwohner- als auch flächenmäßig größte Stadt im Kreis Coesfeld.

Zur Stadt Dülmen gehören die fünf Ortsteile Rorup, Buldern, Hiddingsel, Hausdülmen und Merfeld und die zwei Stadtbezirke Mitte und Kirchspiel.

Der Bezirk Mitte umfasst die eigentliche Stadt. Der Bezirk Kirchspiel umfasst die umliegenden Bereiche und die Bauerschaften Börnste, Daldrup, Dernekamp, Leuste, Mitwick, Empte, Rödder, Weddern und Welte.

Die Stadt grenzt an folgende Städte und Gemeinden:
Haltern am See (Kreis Recklinghausen), Reken (Kreis Borken), Coesfeld, Nottuln, Senden, Lüdinghausen (alle Kreis Coesfeld)

In Dülmen gibt es neben vielen Kita´s und Kindergärten neun Grundschulen, in denen das erste Wissen an die Jüngsten vermittelt wird.

Drei Hauptschulen, zwei Realschulen und drei Gymnasien vervollständigen das allgemeine schulische Angebot der Stadt Dülmen.

Weitere Parks sind der "Bendixpark", der Hochzeitspark „An der Lehmkuhle“, der Park „An den Wiesen“ oder der "Vorpark".

Dülmen verfügt ferner über ein Freizeitbad, das "düb". Zudem liegen südlich von Dülmen, benachbart zum Ortsteil Hausdülmen, der "Dülmener See" und der "Halterner Silbersee II", die Bademöglichkeiten bieten.

Rund um Dülmen befinden sich viele Radwege, die von Sportbegeisterten ausgiebig genutzt werden.

Der Schienenverkehr wird durch den Bahnhof Dülmen bedient. Er liegt an der zweigleisigen, elektrifizierten Bahnstrecke Wanne-Eickel–Hamburg. Hier fahren

Fernverkehr (der Dülmen ohne Halt passiert), Schienenpersonen-nahverkehr und Güterverkehr.

Die Strecke wird täglich im Stundentakt durch DB Regio NRW mit den Linien:
Rhein-Haard-Express (RE 2) von Düsseldorf über
Duisburg–Essen–Gelsenkirchen–Recklinghausen-Münster-Osnabrück sowie – etwa 30 Minuten versetzt –
Niers-Haard-Express (RE 42) von Mönchengladbach über
Krefeld–Duisburg–Essen–Gelsenkirchen–Recklinghausen nach Münster bedient.

Der Ortsteil Buldern besitzt einen eigenen Bahnhof, den er der Legende nach dem "Tollen Bomberg" verdankt. Er soll auf der Bahnstrecke zwischen Münster und Dülmen immer in Höhe von Buldern die Notbremse gezogen haben. Das daraufhin fällige Strafgeld entrichtete er gerne, konnte er doch anschließend zu Fuß zu seinem Wohnsitz Schloss Buldern gehen. Die Bahnverwaltung hatte schließlich ein Einsehen und errichtete „den kleinsten Bahnhof des Münsterlands“.
Für den Öffentlichen Personennahverkehr sind ausreichend entsprechende Haltestellen und Verbindungen vorhanden.
Zudem besteht über die Anschlussstelle Dülmen die Zugangsmöglichkeit zur A43, die somit die Verbindung zum Ruhrgebiet und zu weiteren Anschlussmöglichkeiten bietet.

Objektnummer: 25445004 - 48249 Dülmen / Hiddingsel – Dülmen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 204.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25445004 - 48249 Dülmen / Hiddingsel – Dülmen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Luis Münzer & Michael Knieper

Süringstraße 4, 48653 Coesfeld
Tel.: +49 2541 - 84 32 226
E-Mail: coesfeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com