

Dülmen

Helle Doppelhaushälfte mit modernem Wohnkomfort in ruhiger Lage von Dülmen

Property ID: 25445017



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 364.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 275 m²

Property ID: 25445017 - 48249 Dülmen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25445017 - 48249 Dülmen

At a glance

Property ID	25445017
Living Space	ca. 130 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1982
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	364.900 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

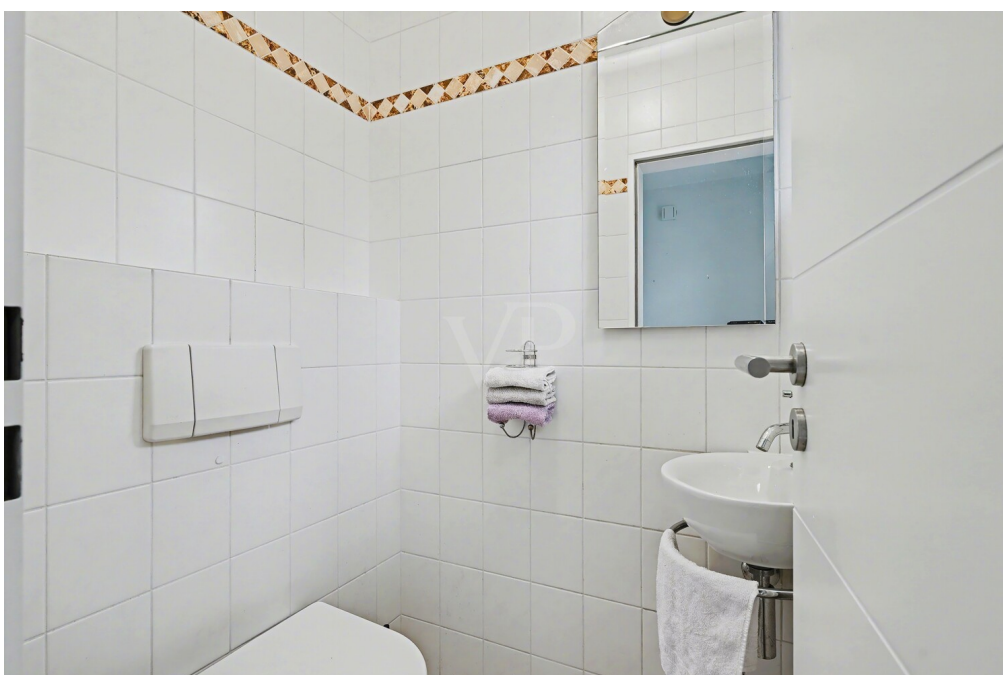
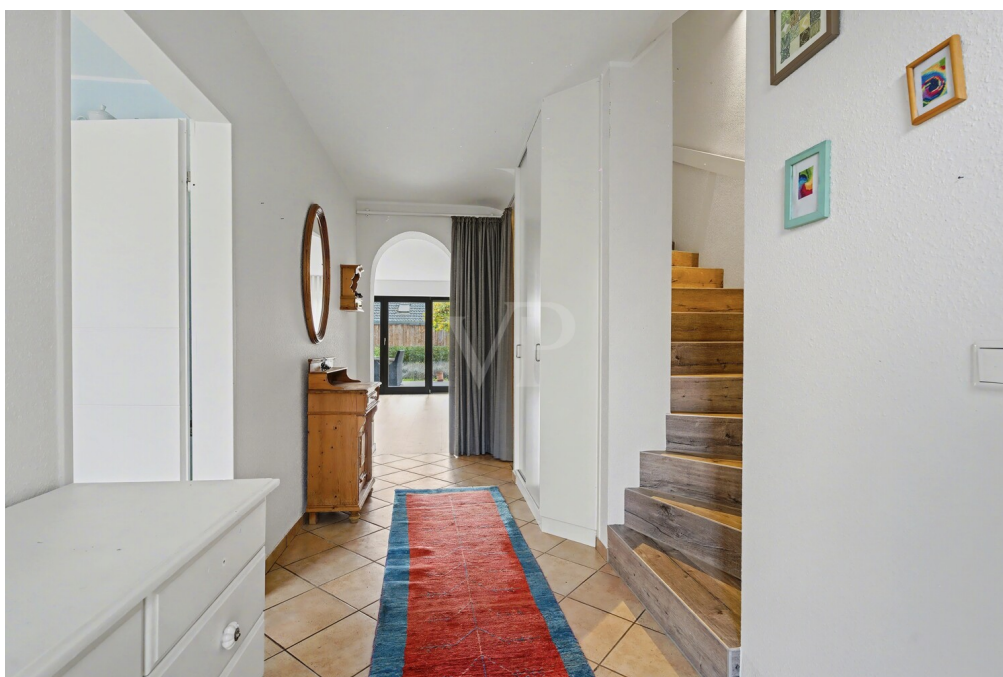
Property ID: 25445017 - 48249 Dülmen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	148.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.12.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25445017 - 48249 Dülmen

The property



Property ID: 25445017 - 48249 Dülmen

The property





VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

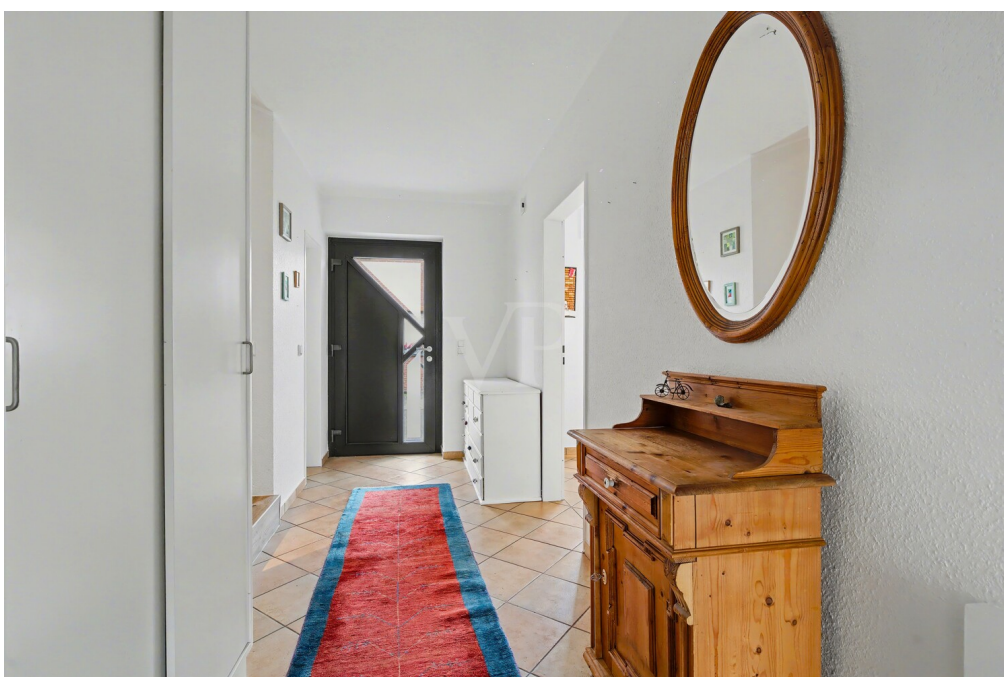
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Property ID: 25445017 - 48249 Dülmen

The property



Property ID: 25445017 - 48249 Dülmen

The property

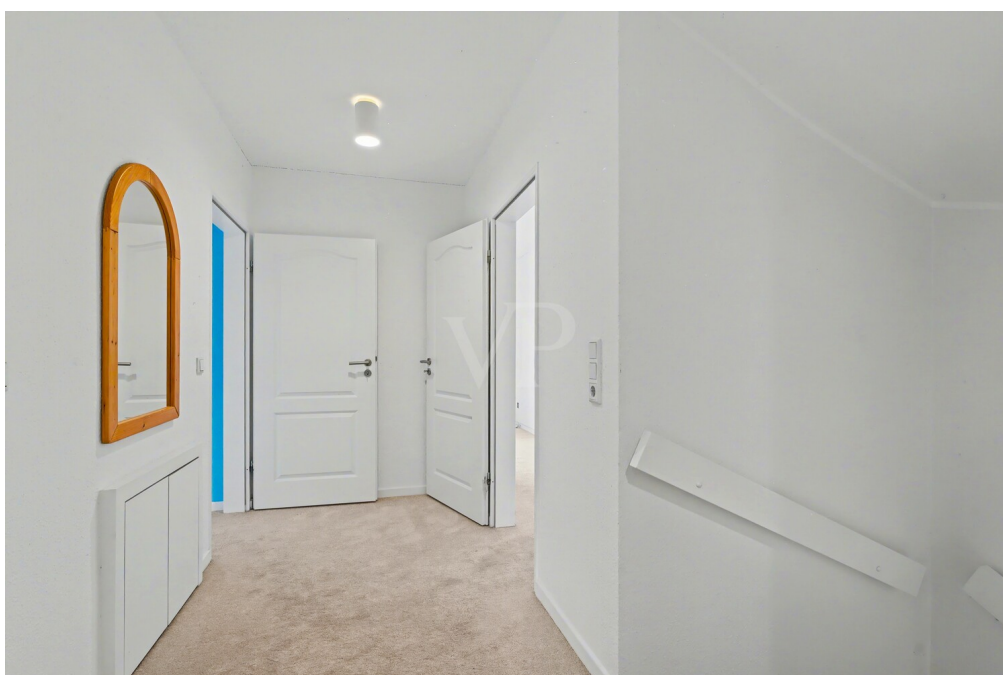


VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 25445017 - 48249 Dülmen

The property



Property ID: 25445017 - 48249 Dülmen

The property



Property ID: 25445017 - 48249 Dülmen

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

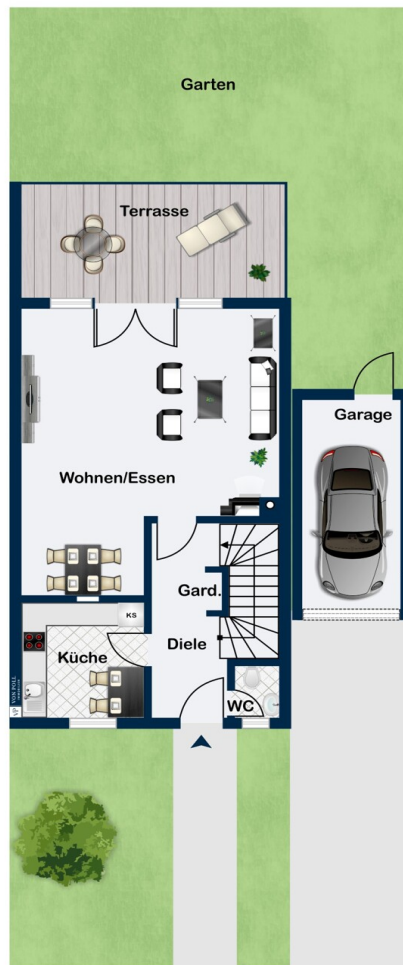
0800 – 333 33 09

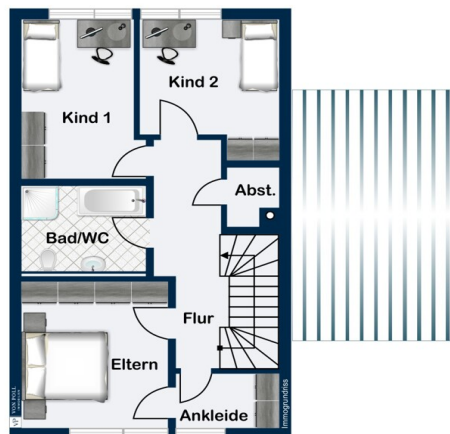
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

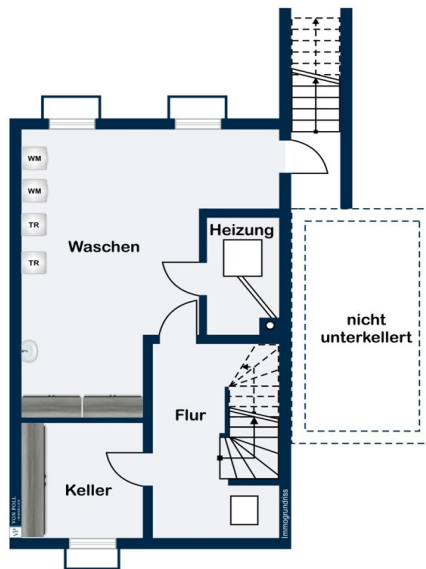
www.von-poll.com

Property ID: 25445017 - 48249 Dülmen

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25445017 - 48249 Dülmen

A first impression

Diese 1982 erbaute Doppelhaushälfte überzeugt durch eine klare, funktionale Raumaufteilung und zahlreiche wohnliche Details, die das Haus zu einem attraktiven Zuhause für Familien und Paare machen. Lichtdurchflutete Räume, ein harmonischer Grundriss und ein gepflegter Gesamteindruck prägen den Charakter dieser Immobilie. Alle Ebenen des Hauses werden komfortabel über eine Fußbodenheizung beheizt, was zu einem gleichmäßigen und angenehmen Wohnklima beiträgt.

Im Erdgeschoss öffnet sich der Eingangsbereich zu einer Diele, von der aus Küche und Essbereich erreichbar sind. Die Küche ist klassisch geschnitten und bietet eine solide Grundlage für den Alltag. Aufgrund ihrer Lage bietet sich ein Wanddurchbruch zum Wohnzimmer ideal an, um einen offenen, modernen Wohn- und Kochbereich zu schaffen. Der Essplatz verbindet sich fließend mit dem freundlichen Wohnzimmer, dessen große Fenster den Raum mit Licht erfüllen. Ein nahezu neuer Kamin sorgt zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Das Obergeschoss fungiert als privater Rückzugsbereich. Über den zentralen Flur sind das Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ein gut geschnittenes Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer erreichbar, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Auch hier sorgt die Fußbodenheizung für hohen Wohnkomfort.

Das darüberliegende, vollständig ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Haus um eine großzügige zusätzliche Ebene. Eine massive Treppe verbindet das Obergeschoss solide und komfortabel mit diesem Bereich. Der offene Raum bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und führt direkt auf eine große Loggia mit schönem Ausblick – ein idealer Ort zum Entspannen, Arbeiten oder für kreative Nutzungen. Auch diese Ebene wird über die Fußbodenheizung angenehm temperiert.

Im Kellergeschoss stehen weitere praktische Nutzräume bereit. Neben einem großen Kellerraum finden Sie einen separaten Waschbereich, einen Heizraum sowie einen zusätzlichen Raum, der sich ideal als Lager-, Hobby- oder Werkstattfläche eignet. Die Gasheizung aus dem Jahr 2001 sorgt zuverlässig für die Wärmeversorgung im gesamten Haus. Zur Immobilie gehört zudem eine praktisch gelegene Garage mit elektrischem Sektionaltor, die komfortables Ein- und Ausfahren ermöglicht und zusätzliche Abstellfläche bietet.

Diese Doppelhaushälfte verbindet solide Bausubstanz mit einem durchdachten Raumkonzept. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 25445017 - 48249 Dülmen

Details of amenities

- Fliesen, Vinyl, Teppichboden
- Einbauschränke
- Gäste-WC
- Vollkeller mit Werkbank
- Gas Zentralheizung
- Fußbodenheizung überall
- Bad mit Duschwanne
- Bäder Gefliest
- Bodentiefe Fenster
- Garage mit elektischem Sektionaltor
- Voll Ausgebautes Dachgeschoss

Property ID: 25445017 - 48249 Dülmen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet im südlichen Teil von Dülmen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften, großzügigen Grünflächen sowie einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Die Straße selbst ist verkehrsarm und bietet ein sicheres Umfeld für Familien mit Kindern, während gleichzeitig eine gute Anbindung an das Dülmener Stadtleben besteht.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien und Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Die Nähe zu verschiedenen Freizeit- und Sportangeboten sowie weitläufigen Wald- und Feldbereichen bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren.

Durch die gute Verkehrsanbindung über die B474 sowie die A43 sind auch die umliegenden Städte wie Münster, Haltern am See oder Recklinghausen schnell erreichbar. Der Dülmener Bahnhof ermöglicht zudem komfortable Verbindungen in den regionalen Bahnverkehr.

Die Lage vereint damit ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur – ideal für alle, die Wohnqualität und Alltagstauglichkeit miteinander verbinden möchten.

Property ID: 25445017 - 48249 Dülmen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.12.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 148.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25445017 - 48249 Dülmen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Luis Münzer & Michael Knieper

Süringstraße 4, 48653 Coesfeld

Tel.: +49 2541 - 84 32 226

E-Mail: coesfeld@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com