

Dülmen

# Helle Doppelhaushälfte mit modernem Wohnkomfort in ruhiger Lage von Dülmen

CODE DU BIEN: 25445017



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 364.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 275 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25445017 - 48249 Dülmen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25445017 - 48249 Dülmen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25445017
Surface habitable	ca. 130 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	364.900 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25445017 - 48249 Dülmen

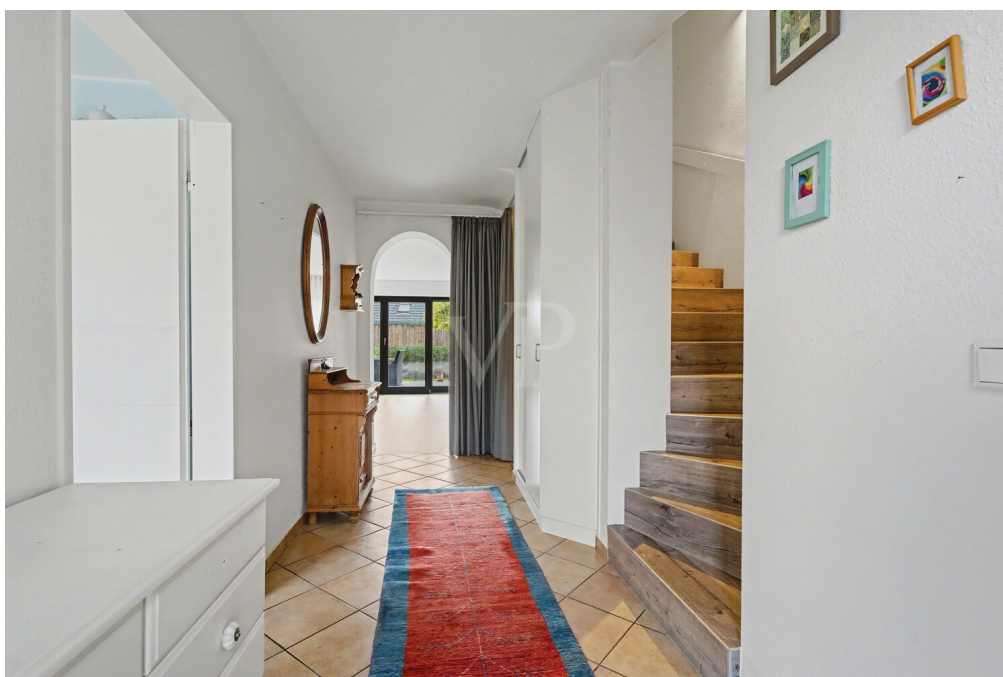
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	01.12.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	148.70 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25445017 - 48249 Dülmen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25445017 - 48249 Dülmen

## La propriété



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

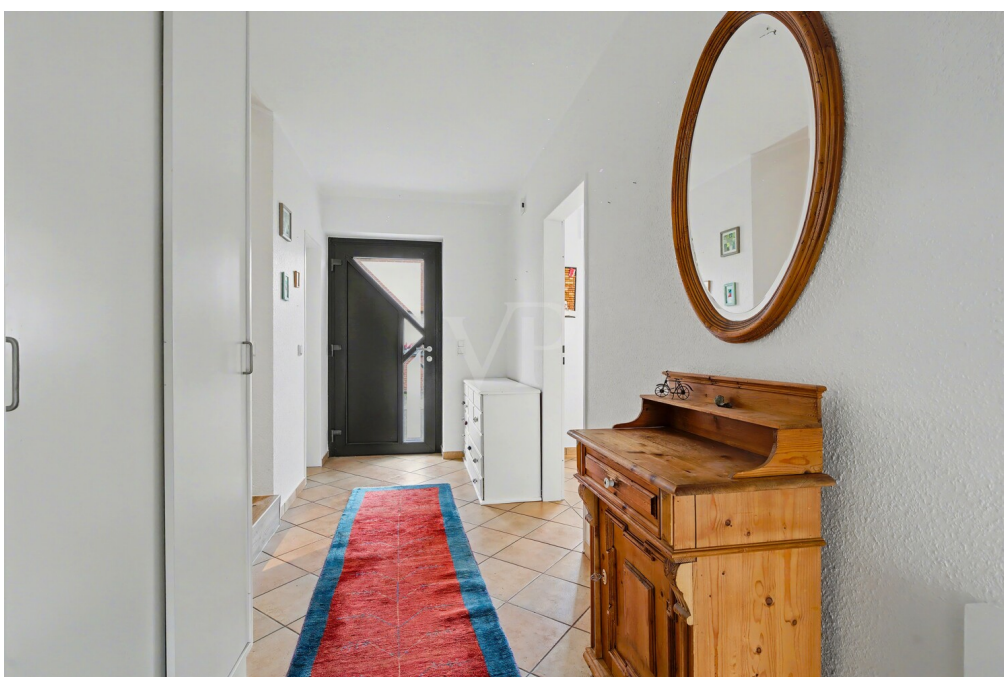
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)


CODE DU BIEN: 25445017 - 48249 Dülmen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25445017 - 48249 Dülmen

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





CODE DU BIEN: 25445017 - 48249 Dülmen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25445017 - 48249 Dülmen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25445017 - 48249 Dülmen

## La propriété



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:

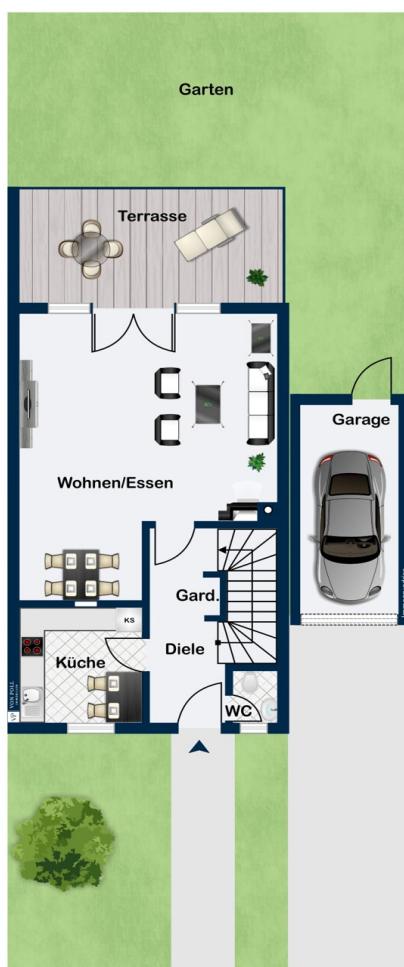
**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

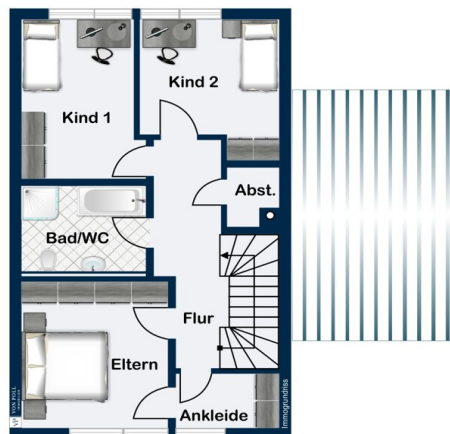
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

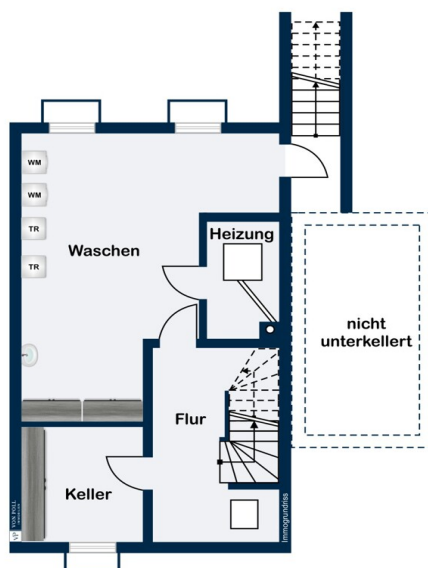
CODE DU BIEN: 25445017 - 48249 Dülmen

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25445017 - 48249 Dülmen**

## Une première 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.



CODE DU BIEN: 25445017 - 48249 Dülmen

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25445017 - 48249 Dülmen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25445017 - 48249 Dülmen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.12.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 148.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25445017 - 48249 Dülmen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Luis Münzer & Michael Knieper

---

Süringstraße 4, 48653 Coesfeld

**Tel.:** +49 2541 - 84 32 226

**E-Mail:** coesfeld@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)