

Dülmen

Potential für Handwerker - Reihenendhaus in guter Lage von Dülmen

????????? ??????????: 25445010



www.von-poll.com

???? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 114,9 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 382 m²

??????? ???????: 25445010 - 48249 Dülmen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25445010 - 48249 Dülmen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25445010	????? ???????	295.000 EUR
????????????	ca. 114,9 m ²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
?????????????? ???	3		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
???????????	1	?????????	?????????
????? ??????????????	1984	????????????????	ca. 15 m ²
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???	????????	
	??????????????, 1 x	????????	WC ??????????????,
	????????		??????, ??????,
			??????????????????
			?????????

????????? ???? ?

????????? ?????????	???????? ?	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?	?????	????? ?	166.50 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ?	11.09.2035	????????? ?????????????	F
???? ?	?????	????????? ????? ? ? ????????? ?????????????	1984

???????? ??????????: 25445010 - 48249 Dülmen

?? ?????????



???????? ?????????: 25445010 - 48249 Dülmen

?? ?????????



???????? ?????: 25445010 - 48249 Dülmen

?? ???????



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?

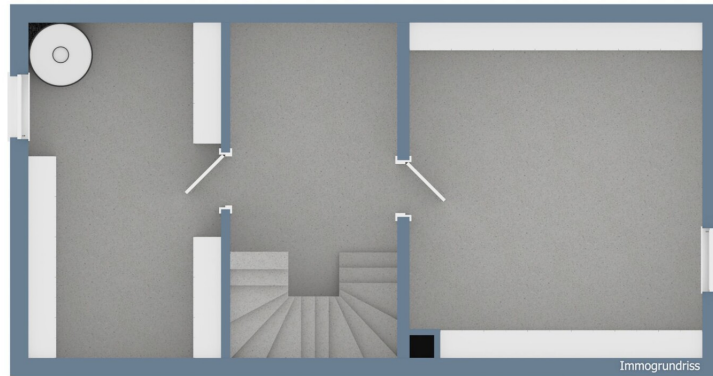
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

??????? ???????: 25445010 - 48249 Dülmen

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25445010 - 48249 Dülmen

??? ?????? ???????????

Kreative Bauherren und begeisterte Handwerker aufgepasst - Hier können Sie Ihren Vorstellungen und Wünschen freien Lauf lassen und nach einer Umbauphase Ihr "Neues Domizil" in vollen Zügen genießen.

Das Einfamilienhaus auf einem Grundstück mit ca. 382 Quadratmetern verfügt über eine grundsolide Substanz und bietet einer Familie nach einer Sanierung ein tolles Zuhause.

Das Reihenendhaus wurde 1984 in massiver Bauweise mit einem Satteldach errichtet. Die Dacheindeckung erfolgte mit anthrazitfarbenen Betondachziegeln.

Im Erdgeschoss weist das Raumkonzept einen Windfang mit Gäste-WC, eine Küche, eine Essdiele sowie den Wohnbereich mit Kamin auf. Der AR ergänzt das Wohnangebot auf dieser Ebene.

Im Dachgeschoss sind neben den zwei Kinderzimmern auch das Elternschlafzimmer sowie das Familienbad verortet.

Die Immobilie verfügt zudem über einen Vollkeller, der neben dem Flur auch zwei Keller mit Stellmöglichkeiten anbietet.

Im Jahr 1996 wurde das zusätzliche Carport mit ca. 20,50 qm Nutzfläche neben der Garage errichtet. Im Jahr 2021 wurde das Carport erneuert. So präsentiert es sich nunmehr aus pulverbeschichtetem Aluminiumständerwerk mit Glasdach. Die Nutzfläche der Garage beträgt ca. 15,48 qm.

2002 wurde im Bereich der ehemaligen Terrasse ein Wintergarten mit einer Nutzfläche von ca. 20,50 qm erbaut. Die Holzbalkenkonstruktion besteht aus Dark-Red-Merantiholz.

Im Jahr 2020 wurde bereits eine neue Gas-Heizung eingebaut. Der Glasfaseranschluß liegt bereits im Haus. Die Photovoltaikanlage mit 8,8 kWp hat ihren Platz auf dem Dach im November 2024 gefunden.

Als highlight gilt der Garten, der liebevoll umgestaltet, ein Paradies für Kinder sein wird. So können neue Bäume und Sträucher gesetzt werden, die Schatten für mannigfaltige Stauden und Gräser bieten. Ein Trampolin und ein Pool können in dem Gartenbereich zur Freude der Kinder ebenfalls aufgestellt werden.

Die Sackgassenendlage erhöht den Wohnwert dieser Immobilie, die, eingebettet in einem ruhigen Wohnumfeld, mit Nähe zum Einkaufszentrum, zu Ärzten, Apotheken, Kindergarten und Schulen, punktet.

Zögern Sie nicht und nehmen Sie Ihr Glück in beide Handwerkerhände und verleihen Sie dem Garten neuen Esprit mit Ihren "grünen Daumen" - es lohnt sich.

Aktuell wird die Immobilie vom Eigentümer geräumt, sodass die Immobilie zeitnah zum Verkauf bereit steht.

Wir freuen uns auf Sie und Ihre Kontaktaufnahme - zeitnah können wir Ihnen diese Immobilie gerne in einem persönlichen Besichtigungstermin vorstellen.

??????? ???????: 25445010 - 48249 Dülmen

??????????????? ??? ????????

- * Reihenendhaus, Baujahr 1984
- * massive Bauweise, roter Klinker
- * Satteldach, anthrazitfarbene Betondachziegel
- * teilweise Kunststoff-Fenster, weiß,
2-fach Verglasung
- * teilweise Holzfenster, einfache Verglasung
- * Kamin
- * Vollkeller
- * Garten
- * Wintergarten, 2002, ca. 20,50 qm
- * Garage, 1984, ca. 15,48 qm
- * offenes, großzügiges Carport,
errichtet 1996 mit Flechtzaun und
PVC-Platten,
im Jahr 2021 erneuert
(Aluminium pulverbeschichtet, Glasdach)
- * Gasanlage, 2020
- * Glasfaseranschluß im Haus
- * Photovoltaikanlage, November 2024,
8,8 kWp

??????? ???????: 25445010 - 48249 Dülmen

??? ??? ??? ??????????

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.

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

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.

Die "Berufsbildende Schule", "Richard-von-Weizsäcker-Berufskolleg", sowie die Berufsfortbildungsstätte des Schornsteinfegerhandwerks Nordrhein-Westfalen ergänzen neben diversen Musikschulen, der Familienbildungsstätte, der Kulturoffensive e. V. und der VHS das Weiterbildungsangebot der Stadt Dülmen.

Dülmen verfügt über ein großes Radwandernetz, was es zu einem Ausflugsziel insbesondere für das nahe Ruhrgebiet macht.

Der Dülmener Wildpark als der mit 250 Hektar größte Dülmener und auch überregional bekannte Park existiert seit 1860, dem Jahr des Landerwerbs, und hat seinen Ursprung im ehemaligen "Gut Hinderkinck", welches seit 1341 existierte. Ursprünglich war das Gelände als Landsitz für den Herzog von Croÿ gedacht. Heute dient der Park der Naherholung und beherbergt verschiedene Wildtiere wie Rehe oder Damwild, die seit den 1920er Jahren im Park gehalten werden.

Eine größere Bekanntheit hat Dülmen durch die Dülmener Wildpferde. Bei diesem Wildpferd handelt es sich um eine vom Emscherbrücker abstammende robuste Kleinpferderasse, die überwiegend in Dülmen im Merfelder Bruch, einem rund 350 ha

großen Naturschutzgebiet, lebt. Dort gibt es ca. 400 Wildpferde. Auf der im Merfelder Bruch liegenden Wildpferdebahn werden jedes Jahr – traditionell am letzten Samstag im Mai – beim Wildpferdefang die einjährigen Hengste aus der Herde gefangen.

Dülmen verfügt ferner über ein Freizeitbad, das "düb". Zudem liegen südlich von Dülmen, benachbart zum Ortsteil Hausdülmen, der "Dülmener See" und der "Halturner 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.
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.

Außerdem liegt der Turmbahnhof Dülmen an der eingleisigen, nicht elektrifizierten Bahnstrecke Dortmund–Enschede, auf der täglich und stündlich die RB 51 zwischen Dortmund und Enschede verkehrt.

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.

??????? ?????????: 25445010 - 48249 Dülmen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 166.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

????????? ?????????????

www.von-poll.com