



## **Viel Platz in ruhiger Sackgassenlage – vielseitig nutzbare Doppelhaushälfte mit drei Wohneinheiten**

Wohnfläche:	ca. 236 m <sup>2</sup>
Keller:	vollunterkellert
Dachboden:	ausgebaut
Grundstücksfläche:	ca. 752 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1975
Heizung:	Gaszentralheizung Baujahr 2002
Endenergieverbrauch:	Endenergieverbrauch 168,93 kWh/(m <sup>2</sup> *a) Energieklasse F
Stellplatz:	4 Garagen zzgl. Stellplätze

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Doppelhaushälfte mit insgesamt drei Wohneinheiten überzeugt durch ihr enormes Platzangebot, die ruhige Lage und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier stehen Ihnen alle Optionen offen.

Das massiv errichtete Haus aus dem Jahr 1975 befindet sich auf einem ca. 752 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit rund 236 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem wohnlich ausgebauten Dachgeschoss und einem vielseitig nutzbaren Keller bietet es außergewöhnliches Potenzial.

### Erdgeschoss

Die Erdgeschosswohnung umfasst ca. 92 m<sup>2</sup> und ist über einen zentralen Flur erschlossen, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Sie verfügt über ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein modernisiertes Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Garten. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht. Die angrenzende Küche ist sowohl vom Flur als auch vom Esszimmer zugänglich und kann auf Wunsch offen gestaltet werden.

### Obergeschoss

Die Wohnung im Obergeschoss bietet die gleiche Raumaufteilung wie im Erdgeschoss und zusätzlich Zugang zu einer Dachterrasse auf dem Garagendach.

## **Dachgeschoss**

Hier wurde eine dritte Wohneinheit mit ca. 51 m<sup>2</sup> geschaffen. Sie besteht aus einem gemütlichen Wohn- und Schlafbereich, einer separaten, geräumigen Küche, einem Badezimmer und einem Abstellraum. Zusätzlich gibt es im Dachgeschoss ein weiteres Zimmer mit Bad und Abstellraum (ca. 28 m<sup>2</sup>), ideal für erwachsene Kinder, Gäste oder als Hobbyraum.

## **Kellergeschoss**

Der vollständig unterkellerte Bereich ist ein wahres Raumwunder: Wasch- und Trockenraum, separater Kellerraum für die Obergeschosswohnung, Werkraum, Badezimmer und eine Kellerbar für gesellige Abende. Weitere Abstellmöglichkeiten finden sich in der Garage, die auch Platz für Fahrräder bietet, sowie in einem angrenzenden Raum für Gartengeräte. Zum Objekt gehören zudem drei weitere Garagen, die selbst genutzt oder vermietet werden können.

## **Außenbereich**

Der große, nach allen Himmelsrichtungen ausgerichtete Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder Grillen ein – ob auf der Terrasse, im Freisitz oder mitten im Grünen.

## Ausstattung

Die massive Bauweise zeigt sich im Klinkermauerwerk und den Stahlbetondecken. Das Dach ist als solide Pfettendachkonstruktion ausgeführt, gedämmt und Ausbauten wurden statisch bereits berücksichtigt. Eine Gaszentralheizung (Baujahr 2002) sowie ein separater Warmwasserspeicher sorgen für zuverlässige Wärme- und Warmwasserversorgung.

## Lage

Das Haus liegt in einem reinen Wohngebiet, das durch seine ruhige und grüne Umgebung besticht.

Die Lippe ist fußläufig erreichbar und lädt zu Spaziergängen ein. Fünf Kindergärten und zwei Grundschulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, weiterführende Schulen sind mit dem Fahrrad in etwa zehn Minuten erreichbar.

Der Stadtteil Hervest bietet eine herrliche Lage inmitten von Natur und Radwegen sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Vereine. Das Dorstener Stadtzentrum erreichen Sie mit dem Linienbus in ca. zehn Minuten. Eine hervorragende Anbindung an die Autobahnen A31 und A52 sowie die Bundesstraßen B224 und B225 ist gegeben.

Das fußläufig erreichbare, revitalisierte Zechengelände bildet heute einen zentralen Versorgungs- und Kulturstandort mit Restaurants, Discountern und dem mehrfach ausgezeichneten „besten EDEKA-Markt Deutschlands“.

## Kaufpreis: 475.000 EUR

Zzgl. 4,76% Käuferprovision inkl. MwSt.

Für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des Kaufvertrags oder die Vermittlung des Vertrags erhält der Makler insgesamt eine Vergütung in Höhe von 4 % des Kaufpreises zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer (inkl. MwSt. 4,76 %).

Maßgeblich für die Berechnung der Vergütung ist der ausgehandelte und in dem Hauptvertrag beurkundete Kaufpreis.

[Fragen zur Immobilie?](#)

[Fotos der Immobilie](#)

### Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber übermittelt wurden. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernommen. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Inserats an Dritte löst gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus.



Pollender Immobilien  
Inh. Julia Pollender

Glück-Auf-Straße 168  
46284 Dorsten

0176 325 40 760

*Zu Hause Daheim sein*