

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dorsten

### Freistehendes Einfamilienhaus in Waldrandlage



Objekt-Nr. OM-418556

### Einfamilienhaus

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:  
Tim Barthel

46286 Dorsten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	562,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	142,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	33,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage im Nordosten von Wulfen-Barkenberg  
– ideal für Familien

Baujahr 1979, Kaufgrund 562 m<sup>2</sup>

Der Hersteller des Hauses ist Nordhaus,

In fertiggabeweise errichtet

Eine Garage auf dem zentralen Garagenhof ist im Kaufpreis enthalten (33 m<sup>2</sup> Kaufgrund)

Außenbereich & Garten

Der liebevoll und pflegeleicht angelegte Garten verfügt über:

- zwei Gartenhütten
- automatische Bewässerungsanlage
- eigenen Brunnen zur Grundwassernutzung

Ein besonderes Highlight sind die zwei großzügigen Terrassen:

- eine direkt am Haus, überdacht und mit Seitenmarkisen
- eine zweite Terrasse direkt vor dem Haus rund um den Pool

Beide Terrassen wurden erst kürzlich aus sibirischer Lärche neu angelegt.

Die Pooltechnik kann nach Absprache übernommen werden.

Wohnfläche & Raumaufteilung

Erdgeschoss (mit Fußbodenheizung)

- Großzügiges Wohnzimmer: 42,95m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 14,94 m<sup>2</sup>
- Weiteres Zimmer: 11,85 m<sup>2</sup>
- Küche: 9,77 m<sup>2</sup>
- Flur: 9,25 m<sup>2</sup>
- zusätzlicher Flur zum Bad

Obergeschoss

- Großes Dachstudio: 32,38 m<sup>2</sup>
- Weiteres Zimmer: 17,42 m<sup>2</sup>
- Zusätzliches Badezimmer

Keller

Der vollunterkellerte Bereich mit 96 m<sup>2</sup>, 2,40 m Deckenhöhe und Tageslichtfenstern (bis auf eins im Heizungsraum doppelverglast) bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- großer Raum (derzeit als Studio genutzt)
- Werkstatt

- Waschraum
- Raum mit Infrarotkabine
- Heizungsraum mit Lagerfläche
- zwei weitere Räume

Die zwei großen Kellerräume (derzeit Studio und Werkstatt), sowie der Kellerflur sind beheizt.

Weitere Informationen

- Bezugsfrei ab: voraussichtlich Februar 2026
- Verkauf von privat, keine Maklerprovision
- Makleranfragen nicht erwünscht

Das Haus ist noch bewohnt und daher auch möbliert. Die auf den Fotos abgebildeten Möbel sind nicht Inhalt dieses Angebotes.

Die Terrassenmöbel mit Polsterung am Pool können auf Wunsch stehen bleiben.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

## Ausstattung

Technische Ausstattung & Zustand

- Dachfenster erneuert: 2016
- Hocheffiziente Gasbrennwertheizung (Flüssiggas): 2016
- Flüssiggastank im Garten, umzäunt und nicht sichtbar
- Einbauküche kann nach Absprache übernommen werden

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Dieses freistehende Einfamilienhaus liegt direkt am Wald in einem äußerst ruhigen Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr. Die Lage ist ideal für Familien mit Kindern sowie für Menschen, die Ruhe und Natur schätzen. Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Das vollständig eingefriedete Grundstück bietet Sicherheit und Privatsphäre.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



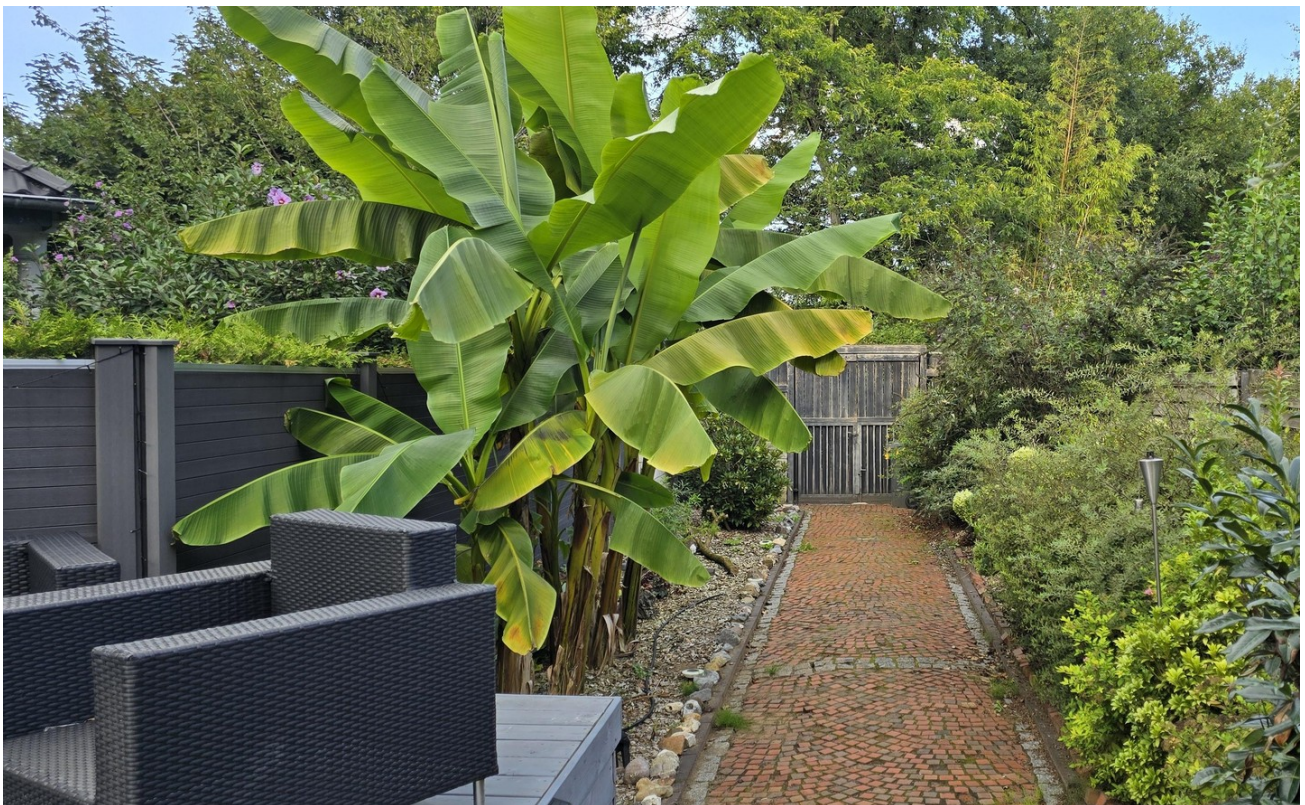


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



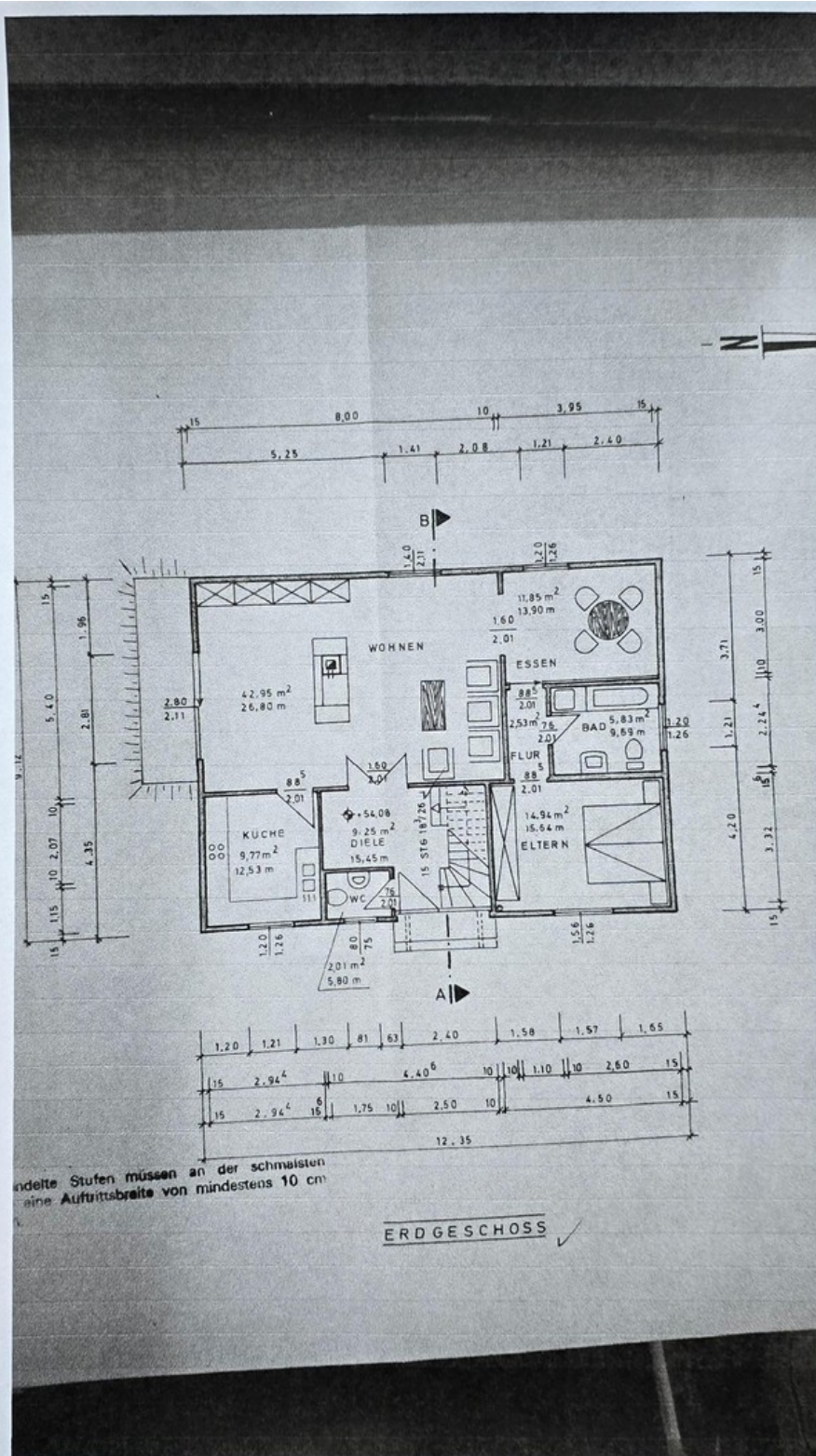


Hand-drawn architectural floor plan of the first floor (DACHGESCHOSS) of a building. The plan includes a Studio, Flur (Hallway), Bad (Bathroom), and two bedrooms (BL 33 and BL 64). The Studio area is labeled with a total area of 56,75 m². The Flur area is labeled with a total area of 6,38 m². The Bad area is labeled with a total area of 5,69 m². The two bedrooms are labeled with areas of 16,0 m² and 10,0 m² respectively. The plan also shows a staircase and various furniture items like a sofa, chairs, and a table. Dimensions are provided for the overall footprint and individual rooms. A north arrow is present, pointing towards the top right. The plan is titled 'DACHGESCHOSS' at the bottom.

Hand-drawn architectural floor plan of the first floor (DACHGESCHOSS) of a building. The plan includes a Studio, Flur (Hallway), Bad (Bathroom), and two bedrooms (BL 33 and BL 64). The Studio area is labeled with a total area of 56,75 m². The Flur area is labeled with a total area of 6,38 m². The Bad area is labeled with a total area of 5,69 m². The two bedrooms are labeled with areas of 16,0 m² and 10,0 m² respectively. The plan also shows a staircase and various furniture items like a sofa, chairs, and a table. Dimensions are provided for the overall footprint and individual rooms. A north arrow is present, pointing towards the top right. The plan is titled 'DACHGESCHOSS' at the bottom.



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

