

# Exposé

## Wohnung in Dorsten

**Luxuriöse, kernsanierte Wohnung mit Hauscharakter,  
Garage, besonderem Gartenanteil & eigenem Eingang**



Objekt-Nr. OM-419243

### Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

Ansprechpartner:  
Julian Schellhaus

46286 Dorsten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	50,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	140 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Luxuriöse, kernsanierte Wohnung mit Hauscharakter, eigenem Eingang & außergewöhnlichem großen Grundstück

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint den Charakter eines eigenen Hauses mit dem Komfort einer hochwertigen, modernen Kernsanierung Mitte 2023. Sie befindet sich in einem freistehenden Haus mit vier separaten Wohnungseingängen und ist umgeben von mehreren hundert Quadratmetern gemeinschaftlicher Gartenfläche.

Die Wohnung überzeugt durch die umfangreichen Dämmmaßnahmen, erneuerte Fenster, eine neue Haustür und eine effiziente, digital (per App) steuerbare Fußbodenheizung.

Diese Kombination aus dem großem gemeinschaftlichen Gartenbereich, Garage, kernsanierter Wohnung, Dachbodenfläche, Schuppen und einem weiteren Kellerraum ist besonders selten und bietet maximale Flexibilität und ausreichend Stauraum. Vor allem ideal für Familien, Gartenliebhaber oder Ruhesuchende.

Zusätzliche Flächen & Nebenräume

- Dachbodenfläche: ca. 30 m<sup>2</sup>
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftskeller
- Garage mit Grube – ideal für Werkstatt, Hobby oder Oldtimer
- Stellplatz vor der Garage
- Abschließbarer Schuppenraum

Derzeit wird eine neue Gaszentralheizung installiert, womit die Immobilie weiterhin effizient beheizt wird und der neue Eigentümer sich keine Gedanken machen braucht. Anschließend wird ein neuer Energieausweis erstellt und zur Besichtigung vorgelegt.

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Hauscharakter, luxuriöser Ausstattung, moderner Technik und außergewöhnlichen Gartenflächen. Die umfassende Kernsanierung, die große Gartenfläche sowie die zahlreichen Nebenflächen machen diese Wohnung zu einer nachhaltigen, wertstabilen und besonders attraktiven Immobilie.

## Ausstattung

Garten & Außenbereich

- Großzügiges gemeinschaftliches Gartengrundstück mit mehreren hundert Quadratmetern Gesamtfläche rund um das freistehende Haus
- Der ca. 120 m<sup>2</sup> eingezäunter Gartenbereich des Gemeinschaftsgrundstück, wird bislang alleinig von dieser Wohnung genutzt, umliegend sind mehrere hundert m<sup>2</sup> weiterer Garten und Grundstücksfläche, die von den anderen Bewohnern genutzt werden. Die zukünftige Nutzung der gesamten ca. 700 m<sup>2</sup> gemeinschaftlichen Fläche und eventuellen festen Aufteilung ist gerade in Klärung.
- Gemeinschaftlicher Brunnen zur Gartenbewässerung
- Gemeinschaftliches Gartenequipment z.B. neuer Rasenmäher vorhanden

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>
- Zusätzliche Dachbodenfläche: ca. 30 m<sup>2</sup>
- Sehr großes Gartengrundstück

- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftskeller
- Garage mit Grube – ideal für Werkstatt, Hobby oder Oldtimer
- Abschließbarer Schuppenraum
- Kernsaniert
- Eigener Wohnungseingang (Hauscharakter)
- Freistehendes Gebäude

#### Ausstattung & Highlights

- Luxuriöse, hochwertige Ausstattung
- Neue, hochwertige Einbauküche mit E-Geräten
- Modernes Badezimmer – komplett neu: XL-Badewanne & separate Dusche
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Hochwertiger Vinylboden
- Alle Decken neu aufgebaut und zusätzlich gedämmt
- Fenster größtenteils erneuert
- Elektrik modernisiert dabei fast alle Steckdosen erneuert und zusätzliche Steckdosen ergänzt
- neue hochwertige Haustür & alle Zimmertüren erneuert
- LAN-Anschlüsse im Schlafzimmer, Büro, Wohnzimmer installiert
- Überwachungskamera an der Haustür (per App steuerbar)

#### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Baujahr des Hauses ist 1955 mit einem Anbau von 1995. In dieser Anzeige wurde das Mischbaujahr zur besseren Einschätzung des Gebäudes angegeben. Die Grundrisse sind eigenständig erstellt worden und versucht maßstabsgetreu darzustellen. Baulich bedingte Abweichungen, insbesondere durch Dachschrägen, sind möglich.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Angebot ist freibleibend.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Stadtgebiet von Dorsten, im Stadtteil Wulfen. Das freistehende Haus überzeugt durch seine ruhige, grüne Lage und das großzügige Grundstück. Der Stadtteil ist bekannt für seine durchdachte, eigenständige Struktur und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten lokalen Infrastruktur.

Wulfen gilt als weitgehend autark und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs direkt vor Ort. Dazu zählen Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen, wodurch der Stadtteil besonders für Familien attraktiv ist. Ebenfalls vorhanden sind ärztliche Versorgung, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und eine Drogerie, sodass alltägliche Wege bequem und zeitsparend erledigt werden können.

Ein besonderer Standortvorteil ist das ausgeprägte Naherholungsangebot: Ein See, weitläufige Wald- und Grünflächen sowie zahlreiche Spazier- und Radwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung und prägen den hohen Freizeit- und Erholungswert der Lage.

Die verkehrliche Anbindung ist sowohl für den Individual- als auch für den öffentlichen Verkehr sehr gut. Die nahegelegenen Autobahnen A31, A43 und A52 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte des Ruhrgebiets sowie des Münsterlands. Darüber hinaus befindet sich eine Bushaltestelle in fußläufiger Nähe, wodurch eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und das Dorstener Stadtgebiet gewährleistet ist.

Neben der hohen Wohnqualität bietet die Lage auch eine attraktive Nähe zu zahlreichen umliegenden Arbeitgebern. Besonders hervorzuheben ist der Chemiepark Marl, der in ca. 10 Minuten Fahrzeit erreichbar ist. Damit eignet sich der Standort ideal für Berufstätige und Pendler, die eine ruhige Wohnlage mit kurzen Wegen zu bedeutenden Arbeitsstandorten verbinden möchten.

Die Lage vereint damit ruhiges, naturnahes Wohnen, eine vollständige Infrastruktur direkt im Stadtteil, eine sehr gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu wichtigen Arbeitgebern – ideal für Familien, Berufstätige, Pendler und Ruhesuchende.

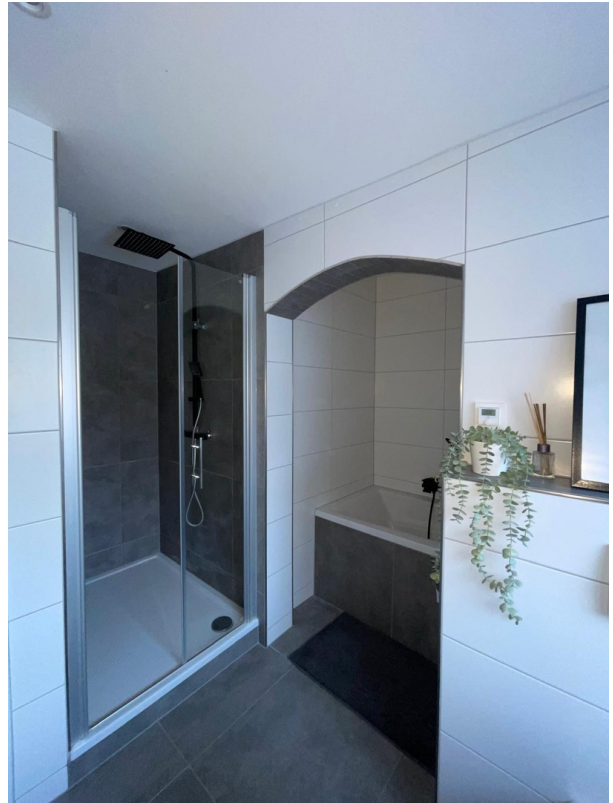
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Alleiniger Eingang zur Wohnung



Badezimmer



Badezimmer



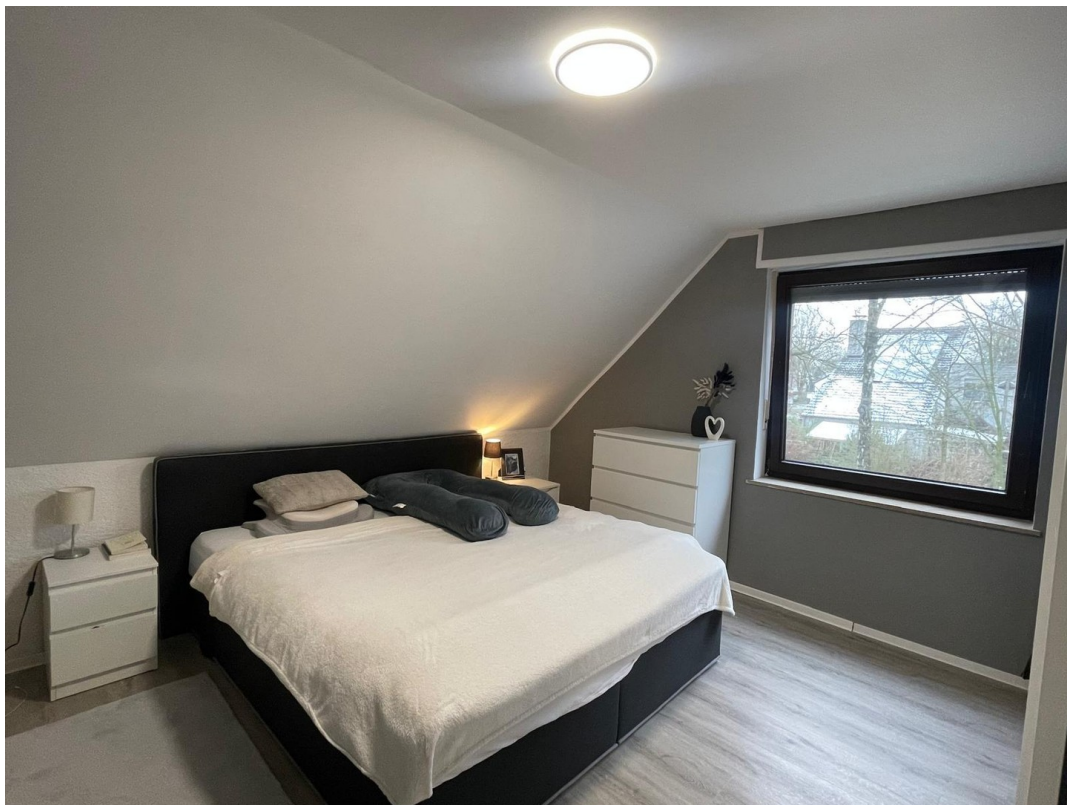
# Exposé - Galerie



Garten



Küche



Schlafzimmer 1



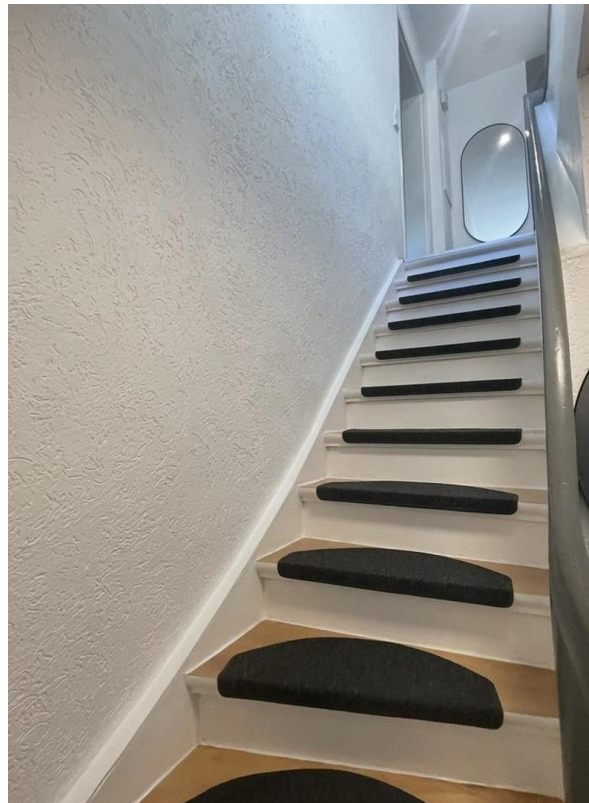
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer 2 / Büro



Aufgang innerhalb Wohnung

# Exposé - Galerie



Badezimmer



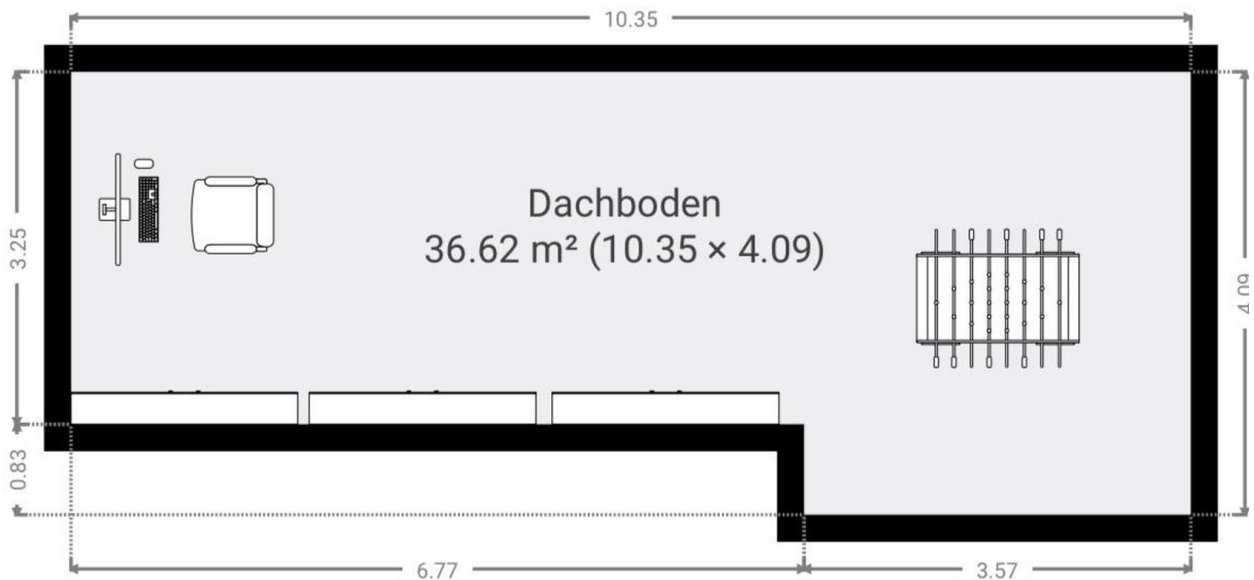
Schlafzimmer 1



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung



Grundriss Dachboden