

# Exposé

## Reihenhaus in Dorsten

**Raus aus der Stadt, rein ins Leben – charmantes Haus  
mit Garten in Lembeck**



Objekt-Nr. OM-458744

**Reihenhaus**

Verkauf: **349.999 €**

Ansprechpartner:  
Toni

46286 Dorsten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Ofenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Reihenmittelhaus in ruhiger Top-Wohnlage von Dorsten-Lembeck ist nichts für jeden – aber genau das Richtige für den, der weiß was er will. Frisch saniert, durchdacht aufgeteilt, sofort beziehbar.

Das wundervolle Haus ist konsequent im Split-Level-Stil gebaut – wer das kennt, weiß es zu schätzen. Man betritt das Haus über die Diele, direkt gegenüber liegt das Gäste-Bad mit WC und Dusche. Links öffnet sich die Küche mit separatem Kochbereich und großzügigem Essbereich – hier steht auch Pelletofen № 1, der diskret und effizient seinen Teil zur Wärme des ganzen Hauses beiträgt. Paar Stufen runter: der Keller mit Hobbyraum, Vorratsraum und direktem Zugang – hell, trocken, nutzbar.

Paar Stufen hoch öffnet sich das Herzstück des Hauses: ein 27 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit dem charaktervollen Kaminofen in Backstein-Optik – Pelletofen № 2. Kein Heizkörper, kein Schnickschnack – zwei Öfen, ein Haus, angenehme Wärme in jedem Raum. Von hier geht's direkt auf die überdachte, geflieste Terrasse mit Garten.

Im Obergeschoss wartet ein großzügiges Elternschlafzimmer mit 17,91 m<sup>2</sup>, dazu zwei Kinderzimmer mit 14 und 9 m<sup>2</sup>. Das Bad – erst vor ca. 2 Jahren komplett neu gemacht – mit Badewanne, Dusche, wandhängendem WC und modernen Fliesen. Eines der Kinderzimmer braucht einen frischen Anstrich – das war's. Der Rest ist fertig.

Was wurde wann gemacht? Bäder neu (2 J.), Heizanlage neu (2 J.), Wasserleitungen (2–5 J.), Elektrik (2–7 J.), Küche & Wohnzimmer (5 J.), Dach (15 J.) mit optimaler Lage für PV. Treppenlift vorhanden. Elektrische Rollläden. Garage + Stellplatz.

Leerstehend. Sofort verfügbar. Mit Einbauküche

Besichtigungstermine nur mit ausreichender und gültiger Finanzierungsbestätigung

Ich freue mich auf Ihre Nachricht

## Ausstattung

Heizung & Energie

- Pellet-Kamin in Backstein-Optik (Wohnzimmer) – 2023
- Pellet-Kaminofen (Küche) – 2023
- Jeweils eigener Edelstahlkamin – 2023
- Keine Heizkörper im gesamten Haus
- Dach: ca. 15 Jahre alt – ganztags besonnt, PV-geeignet
- Energieausweis: Klasse E | 134,47 kWh/m<sup>2</sup>a

Bäder

- Gäste-Bad EG: WC + Dusche – ca. 2 Jahre alt
- Tageslichtbad OG: Badewanne + Dusche + wandhängendes WC – ca. 2 Jahre alt

Küche

- Einbauküche: bleibt im Haus

Fenster & Türen

- Fenster: überwiegend erneuert
- Eingangs- & Terrassentür: ca. 10 Jahre alt

## Elektrik & Leitungen

- Stromleitungen EG: ca. 2–5 Jahre
- Stromleitungen OG: ca. 7 Jahre
- Wasserleitungen: ca. 2–5 Jahre
- Druckminderer Keller: ca. 5 Jahre

## Böden

- Parkett, Laminat, Fliesen – je nach Bereich
- 1 Schlafzimmer: Anstrich erforderlich

## Komfort & Barrierefreiheit

- Elektrische Rollläden – gesamtes Haus
- Treppenlift – ca. 11 Jahre, einwandfrei

## Außenbereich

- Terrasse: überdacht, gefliest, direkt vom Wohnzimmer
- Garten: Rasenfläche, ganztags Sonne
- Einzelgarage (Garagenhof)
- Stellplatz direkt am Haus

## Keller

- Hobbyraum + Vorratsraum/Waschraum
- Wasseranschluss
- Direkt zugänglich

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Lembeck ist kein Hochglanz-Viertel – und das ist genau der Punkt. Hier wohnen Menschen, die sich kennen. Die Nachbarn grüßen sich, die Kinder spielen draußen, und abends ist es still. Wer das sucht, ist hier richtig.

Die Straße selbst ist ruhig – kein Durchgangsverkehr, kein Lärm, keine Hektik. Man kommt hier an. Das merkt man spätestens beim ersten Besuch.

Trotzdem fehlt nichts: Supermarkt, Bäcker, Arzt – alles in wenigen Minuten erreichbar, ohne Autobahn oder Stress. Die Don-Bosco-Grundschule und Kitas sind direkt im Ort, weiterführende Schulen per Bus gut angebunden. Für Familien passt das.

Wer pendelt: Die A31 ist in ca. 5 Minuten erreichbar – Ruhrgebiet oder Münsterland, beides kein Problem. Der Bahnhof Lembeck fährt regelmäßig Richtung Essen und Borken.

Nach Feierabend liegt das Wasserschloss Lembeck mit seinen Parkanlagen quasi um die Ecke. Der Naturpark Hohe Mark direkt angrenzend – Radfahren, Spazieren, Luft holen. Nicht auf dem Prospekt, sondern wirklich vor der Tür.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,47 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Luftbild Front

# Exposé - Galerie



Luftbild



Luftbild

# Exposé - Galerie



Hausfront



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Ofen



Kaminofen im Essbereich

# Exposé - Galerie



WC im EG



Dusche EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Kamin

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer blick zur Terasse



Terassenfenster

# Exposé - Galerie



Abstellkammer Terrasse



Treppe zum OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Dusche OG



Schlafzimmer renovierungsbed.

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer renovierungsbed.



Flur OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Treppenlift



Kellerraum 1

# Exposé - Galerie



Kellerraum 2



Unterverteilung

# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Exposé - Grundrisse

## Keller



Exposéplan, nicht maßstäblich