

# Exposé

## Wohnung in Dorsten

**Wohnen wie im eigenen Haus – ETW mit eigenem Eingang, großem Grundstück und viel Potenzial**



Objekt-Nr. OM-470113

### Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

Napoleonsweg 35  
46286 Dorsten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mehr Privatsphäre. Mehr Freiraum. Mehr Zuhause.

Diese besondere Eigentumswohnung ist weit mehr als eine klassische Etagenwohnung. Bereits der eigene Hauseingang vermittelt das Wohngefühl eines kleinen Hauses. Zusammen mit lediglich drei weiteren Wohneinheiten bildet sie ein gepflegtes Wohnensemble auf einem großzügigen Grundstück – ruhig gelegen und mit viel Platz zum Leben.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des 1995 errichteten Anbaus eines ehemaligen Bauernhauses (Ursprungsbau ca. 1955) und bietet rund 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dank zahlreicher bereits erfolgter Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in einer hervorragenden Ausgangslage für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Ein besonderes Highlight ist der direkt vom Wohnzimmer über eine fest installierte Treppe erreichbare Dachboden. Hier stehen zwei Räume mit Fenstern zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum schaffen und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Hobbys, Arbeiten oder individuelle Nutzungsideen eröffnen. Dieser Bereich gehört nicht zur ausgewiesenen Wohnfläche.

Die Wohnung ist ab dem 01.09.2026 bezugsfrei.

Ein Zuhause mit Möglichkeiten. Nicht jede Immobilie muss bereits bis ins letzte Detail modernisiert sein. Oft liegt gerade darin ihr besonderer Reiz.

Diese Wohnung bietet ihren zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, eigene Wohnideen umzusetzen und dem Zuhause eine persönliche Handschrift zu verleihen. Gleichzeitig sorgen die bereits erneuerten Fenster, das moderne Badezimmer und die neue Heizungsanlage dafür, dass die wesentlichen Investitionen bereits erfolgt sind.

Wohnen mit viel Freiraum: Das große Grundstück unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie. Die weitläufigen Gartenflächen stehen allen Bewohnern zur Verfügung und bieten viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern.

Wer seinen eigenen Bereich schaffen möchte, kann nach Abstimmung mit der Eigentümergemeinschaft einen Gartenbereich einzäunen und individuell gestalten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gemeinschaftlich nutzbare Brunnenanlage, die beispielsweise für die Gartenbewässerung genutzt werden kann.

## Ausstattung

Die Highlights auf einen Blick

- ✓ ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ✓ eigener Hauseingang – Wohnen mit echtem Hauscharakter
- ✓ kleine Eigentümergemeinschaft mit nur vier Wohneinheiten
- ✓ Anbau aus dem Jahr 1995
- ✓ großzügiges Grundstück mit weitläufigen Gartenflächen
- ✓ Gartennutzung für alle Bewohner
- ✓ Dachboden mit zwei Räumen und Fenstern – zusätzlicher Stauraum und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten
- ✓ eigener Kellerraum
- ✓ Gemeinschaftskeller
- ✓ eigener PKW-Stellplatz

✓ gemeinschaftlich nutzbare Brunnenanlage

✓ bezugsfrei ab 01.09.2026

Bereits umfangreich modernisiert

Wer eine Immobilie kauft, achtet nicht nur auf die Lage, sondern auch auf die großen Investitionen der vergangenen Jahre. Genau hier überzeugt diese Wohnung.

In den letzten Jahren wurden bereits wesentliche Modernisierungen durchgeführt:

- 2023: Badezimmer vollständig saniert
- 2024 / 2025: Erneuerung sämtlicher Fenster
- Anfang 2026: Einbau einer neuen Gaszentralheizung

Damit wurden bereits drei der kostenintensivsten Gewerke modernisiert. Für zukünftige Eigentümer bedeutet dies eine solide Basis und eine gute Kalkulierbarkeit eventuell gewünschter weiterer Modernisierungsmaßnahmen.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Hinweis: Teilweise wurden Möbel oder private Einrichtungsgegenstände durch KI entfernt.

## 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.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	151,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Küche

# Exposé - Galerie



Luftperspektive



Treppe Dachboden



# Exposé - Galerie



Dachboden



Küche

