



www.baufi-invest.de

**** Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück, Garten und 2 Garagen in Dülmen-Dernekamp ****

TS-K4392	1975	210 m ²	825 m ²	6
Objektnummer	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Das 1975 gebaute und großzügig und modern ausgestattete Einfamilienhaus ist vollunterkellert und mit Vollziegeln verklindert.

Die Wohnfläche beträgt 210 m². Der Keller verfügt über weitere 116 m² Nutzfläche. Die Terrasse hat eine Größe von 50 m².

Der begehbare Dachboden kann zusätzlich als Stauraum genutzt werden.

Eine Doppelgarage und eine Einfachgarage befinden sich am Haus und weitere Stellplätze davor.

Das Erdgeschoss verfügt über eine großzügige Eingangsdiele, ein Gäste-WC, ein Gästezimmer, eine große Küche mit angeschlossenen Hauswirtschaftsraum und das große Wohn-/ Eßzimmer mit offenem Kamin vor einer Natursteinwand. Vom Wohnzimmer aus gibt es einen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Das gesamte Erdgeschoss ist mit Steinfußboden und Fußbodenheizung ausgestattet. Die Heizung kann in jedem Raum am Lichtschalter separat eingestellt werden.

Im Dachgeschoss gibt es ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein großes Badezimmer mit einer Badewanne und zwei Waschbecken. In der Dachschräge befindet sich noch eine Abstellkammer.

Der Fußboden der Wohnräume besteht aus Parkett, im Badezimmer sind Fliesen verlegt.

Die Fußbodenheizung läßt sich wie im Erdgeschoss in jedem Raum einstellen.

Der Keller verfügt über einen Party- und einen Hobbyraum. Auch eine Sauna mit zwei Duschen, eine kleine Küche, ein WC-Waschraum und ein Heizungsraum mit zusätzlichem Eingang über den Garten sind vorhanden.

Dieser Bereich kann mit geringem Aufwand zu einer Einliegerwohnung umgebaut werden. Vollwertige Fenster und Heizkörper sind vorhanden.

Die Öl-Zentralheizung von Vissmann wird über einen 10000 l-Tank versorgt und dient auch zur Warmwasserversorgung.

Der Garten, der sich hinter dem Haus befindet, ist vollständig eingefriedet und nicht einsehbar. Die Bepflanzung ist pflegeleicht.

Zur Bewässerung wurde ein Brunnen mit einer hochwertigen Pumpe angelegt.

Der Zugang zum Garten erfolgt über das Wohnzimmer, das Gästezimmer, die Küche, durch die beiden Garagen oder über das Gartentor.

Die große Terrasse, die nach Südwesten angeordnet ist, ist mit wetterfestem Hartholz aus Bankirai ausgelegt.

Das Grundstück, das ca. 825 m² groß ist, hat einen besonders günstigen Erbpachtzins. Der Erbpachtvertrag läuft noch bis 2073 und kann ohne Probleme verlängert werden.

Es ist auch möglich, das Grundstück günstig vom Eigentümer zu erwerben.

Der aktuelle Erbbauzins beträgt nur 1439,68 EUR pro Jahr. Das entspricht 1,74 EUR pro m² Grundstücksfläche. Der Erbbauzins ist bereits bis zum 01.03.2018 beim Eigentümer bezahlt.

Vergleichbare Grundstücke in der Nachbarschaft erzielen bereits durchschnittlich 6 EUR und mehr pro m² und Jahr Baugrundstücksfläche.

Flächen

Wohnfläche	210 m²
Grundstücksfläche	825 m²
Nutzfläche	116 m²
Wohneinheiten	2
Zimmer insgesamt	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Etagen	3
Stellplätze	4
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	2
Terrassen	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1975
Zustand	renovierungsbedürftig
Letzte Modernisierung	2012
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab **sofort**

Ausstattung

- Gebäudeautomation EIB-KNX für Heizungssteuerung, Licht, elektrische Rollläden, erweiterbar, fernsteuerbar (SmartHome)
- Hochwertige weiße Einbauküche von 2011 mit Miele-Einbaugeräten und integrierter Sitzecke (kann günstig übernommen werden)
- Offener Kamin im Wohnzimmer
- Marmorfußboden im Erdgeschoss (Küche/ Hauswirtschaftsraum hochwertiger Steinfußboden)
- Parkettfußboden im Dachgeschoss
- Fußbodenheizung im EG und DG, Heizkörper im Keller
- Einbaudielenschrank helle Esche
- Natursteinwände in der Diele und am Kamin
- Saunabereich im Keller
- Zwei große Garagen
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Terrasse aus Bankirai-Hartholz
- SAT-TV
- VDSL+ Anschluß (Dt. Telekom)

Art der Ausstattung **gehoben**

Heizungsart **Fußbodenheizung**

Befeuernng **Öl**

Bodenbelag **Fliesen, Marmor**

Badausstattung **Dusche**

✓ Abstellraum

✓ Kamin

✓ Dachboden

✓ Rollläden

✓ Gäste-WC

✓ teilmöbliert

Lage & Infrastruktur

Dieses Einfamilienhaus liegt im Ortsteil Dernekamp am Rande eines in den 1970er Jahren entstandenen Wohngebietes (Blumensiedlung) am hinteren Ende einer Anliegerstraße.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie z. B. Lebensmitteldiscounter, Banken, Ärzte, Apotheken erreicht man in wenigen Minuten.

Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Auch der Bahnhof ist schnell erreichbar. Es bestehen gute Verkehrsanbindungen in Richtung Münster, Coesfeld und in Richtung Ruhrgebiet.

Die Autobahnanschlussstelle Dülmen-Nord zur A43 ist über die neue Umgehungsstraße B474 ebenfalls schnell zu erreichen.

Preise

Kaufpreis	249.000 €
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	4.76 %

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	06.02.2027
Energieverbrauchskennwert	126,91 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr (Energieausweis)	1975
Energieausweis- Ausstellungsdatum	06.02.2017
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen







Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel

**** Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück, Garten und 2 Garagen in Dülmen-Dernekamp ****



Kontakt

Thomas Stein

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail	thomas.stein@baufi-invest.de	E-Mail (Zentrale)	immo@baufi-invest.de
Telefon	0281 163991 17	Telefon (Zentrale)	0281 163991 0
Mobil	0160 97317620		
Fax	0281 163991 29		
Weitere Informationen	www.baufi-invest.de		