



[www.baufi-invest.de](http://www.baufi-invest.de)

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

|              |         |                    |                    |        |
|--------------|---------|--------------------|--------------------|--------|
| TS-K4392     | 1975    | 210 m <sup>2</sup> | 825 m <sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup>. Der Keller verfügt über weitere 116 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Terrasse hat eine Größe von 50 m<sup>2</sup>.

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 angeschlossenem 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und Jahr Baugrundstücksfläche.

## Flächen

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Wohnfläche         | <b>210 m<sup>2</sup></b> |
| Grundstücksfläche  | <b>825 m<sup>2</sup></b> |
| Nutzfläche         | <b>116 m<sup>2</sup></b> |
| Wohneinheiten      | <b>2</b>                 |
| Zimmer insgesamt   | <b>6</b>                 |
| Schlafzimmer       | <b>4</b>                 |
| Badezimmer         | <b>1</b>                 |
| Etagen             | <b>3</b>                 |
| Stellplätze        | <b>4</b>                 |
| Stellplatzart      | <b>Garage</b>            |
| Garagenstellplätze | <b>2</b>                 |
| Terrassen          | <b>1</b>                 |

## Zustand & Erschließung

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Baujahr               | <b>1975</b>                  |
| Zustand               | <b>renovierungsbedürftig</b> |
| Letzte Modernisierung | <b>2012</b>                  |
| Keller                | <b>voll unterkellert</b>     |

## 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**

Befuerung **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                                  | <b>249.000 €</b> |
| Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.) | <b>4.76 %</b>    |

## Energieausweis

|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Energieausweis-Art               | <b>Verbrauch</b>                    |
| Energieausweis gültig bis        | <b>06.02.2027</b>                   |
| Energieverbrauchskennwert        | <b>126,91 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| Primärenergieträger              | <b>Öl</b>                           |
| Energieeffizienzklasse           | <b>D</b>                            |
| Baujahr (Energieausweis)         | <b>1975</b>                         |
| Energieausweis-Ausstellungsdatum | <b>06.02.2017</b>                   |
| Energieausweis-Jahrgang          | <b>ab Mai 2014</b>                  |
| Energieausweis-Gebäudeart        | <b>Wohngebäude</b>                  |

## Impressionen











## Kontakt

Thomas Stein

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

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