



Wohnfläche  
**80 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**4**



Grundstücksfläche  
**572 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis  
**185.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis	185.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Heizung	Gas
Gartennutzung	Ja
Bodenbeläge	Fliesen, Teppich, Linoleum
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach

### Flächen

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
------------	-------------------

Grundstücksfläche	572 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4.0
<b>Zustand</b>	
Baujahr	1920
Zustand	Sanierungsbedürftig
<b>Sonstiges</b>	
Objektnummer	134840NW
Objekt-ID	FIO-10517478980
Anbieter-ID	311900

## Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einer der besten Wohnlagen von Holsterhausen, direkt am idyllischen blauen See. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen und gleichzeitig von der ruhigen und naturnahen Umgebung zu profitieren.

Das Haus wurde im Jahr 1920 auf einem großzügigen Kaufgrundstück von ca. 572 m<sup>2</sup> erbaut. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Vollgeschosse und einen Anbau verteilt. Im Jahr 1977 wurde das Haus mit einem Hochlochziegel verblendet, was nicht nur zur Optik, sondern auch zur besseren Wärmedämmung beiträgt. Im Erdgeschoss des Anbaus befinden sich eine gemütliche Küche mit direktem Zugang zum Garten sowie ein Tageslichtbadezimmer mit einer ebenerdigen Dusche. Im Haupthaus erwartet Sie im Erdgeschoss ein einladendes Esszimmer und ein geräumiges Wohnzimmer. Das Obergeschoss beherbergt zwei komfortable Schlafzimmer. Von einem der Schlafzimmer führt eine fest installierte Treppe in das nicht ausgebaute Dachgeschoss, das Ihnen zusätzlichen Stauraum oder Ausbaupotenzial bietet. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über einen Gasanschluss. Die vorhandene Gasheizung ist jedoch defekt und muss ersetzt werden, was Ihnen die Möglichkeit gibt, ein modernes und energieeffizientes Heizsystem zu installieren.

Das Highlight dieser Immobilie ist der große Garten, der Ihnen viel Platz für Ihre zukünftigen Gestaltungsideen bietet. Hier können Sie entspannen, gärtnern oder einen Spielbereich für Kinder schaffen.

Zusätzlich gibt es auf dem Grundstück eine geräumige Garage aus dem Baujahr 1985, die direkt am Haus liegt, sowie einen weiteren Stellplatz. Somit haben Sie ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Rollläden
- ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 572 m<sup>2</sup> Grundstück
- voll unterkellert
- 4 Zimmer
- Badezimmer im Anbau
- Küche im Anbau
- Garage
- Stellplatz

## sonstige Angaben

Einen Besichtigungstermin und die Adresse des Objektes erhalten Sie nach einem persönlichen/digitalen Gespräch oder Telefonat. Auftragsgemäß ist eine Innenbesichtigung nur nach vorheriger Absprache und in unserer Begleitung möglich. Im Interesse unserer Kunden behalten wir uns vor, nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten zu bearbeiten.

Bei der Vermittlung einer günstigen Finanzierung sind wir Ihnen gerne behilflich. Des Weiteren beraten wir Sie individuell bei der Beantragung von Fördermitteln.

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte des Exposés stammen vom Auftraggeber. Für Angaben Dritter übernehmen wir keine Haftung.

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie:

Rosemarie Franzen

Hochstraße 54,

45964 Gladbeck

02043 / 92 22 0

0176 / 61 99 41 73

Rosemarie.franzen@beratung.lbs-nw.de VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Hausansicht



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Badezimmer



Flur



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro



Keller



Kellertreppe



Garage



Garten



Garten



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

## Energiepass

Gültig bis	23.05.2034
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1920 und Anbau 1970
Ausstellungsdatum	24.05.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Die Immobilie befindet sich in Dorsten im Stadtteil Holsterhausen direkt am Blauen See. Die Stadt Dorsten grenzt an Gladbeck, Marl, Haltern sowie Gelsenkirchen. Die schöne Innenstadt von Dorsten mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und schicker Gastronomie ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe zur Immobilie. Die Autobahnen A43 und A31 bieten Ihnen eine überregionale Verkehrsanbindung in Richtung Emden und Oberhausen.

Ihr Ansprechpartner

**Rosemarie Franzen**

Telefon: 02043 92220

E-Mail: [gladbeck@immo.lbs-nw.de](mailto:gladbeck@immo.lbs-nw.de)

