



## Wohntraum in Sackgassenlage: Familien-Paradies in Dorsten-Feldmark

Wohnfläche:	ca. 152 m <sup>2</sup>
Keller:	vollunterkellert
Dachboden:	wohnlich ausgebaut
Grundstücksfläche:	ca. 680 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1970
Heizung:	Gasetagenheizung Baujahr 2012
Endenergieverbrauch:	Endenergieverbrauch 222,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a) Energieklasse D
Stellplatz:	Garage zzgl. Stellplatz

## Objektbeschreibung

Inmitten einer der gefragtesten Wohnlagen von Dorsten-Feldmark erwartet Sie dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus – ein Zuhause, in dem großzügiger Wohnraum, ruhige Rückzugsbereiche und hoher Komfort perfekt aufeinander abgestimmt sind.

Das massiv errichtete Haus aus dem Jahr 1970 steht auf einem ca. 680 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit rund 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem wohnlich ausgebauten Dachgeschoss und einem vielseitig nutzbaren Keller außergewöhnliches Potenzial.

Bereits beim Betreten spüren Sie die Großzügigkeit, die sich durch alle Ebenen zieht. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine einladende Diele mit Gäste-WC und praktischem Garderobenbereich.

Ein zusätzliches Zimmer eignet sich ideal als Büro oder Gästezimmer. Das geräumige Wohn- und Esszimmer begeistert mit großen Fensterflächen und direktem Gartenzugang.

Die angrenzende Küche verfügt über einen praktischen Seiteneingang – perfekt für den Alltag und Gartenfeste, bei denen Wege durchs Wohnzimmer vermieden werden.

## Ausstattung

Im Obergeschoss setzt sich das durchdachte Raumkonzept fort: Hier finden Sie ein weiteres Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein Kinderzimmer, ein Büro sowie ein helles Badezimmer. Ein Flur führt direkt ins wohnlich ausgebaute Dachgeschoss, das mit zwei großzügigen Räumen, WC und Abstellraum zusätzlichen Raum und viel Abstellmöglichkeiten bietet. Der vollständig unterkellerte Bereich ist ein wahres Raumwunder. Zur Ausstattung zählen eine Waschküche, ein Trockenraum, ein Vorratsraum, ein Badezimmer und eine große Kellerbar – ideal für gesellige Abende. Weitere Abstellmöglichkeiten existieren im ehemaligen Heizölraum. Der Keller ist zudem über eine Außentreppe separat zugänglich und bietet damit flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Der westlich ausgerichtete Garten lädt mit seiner Großzügigkeit zum Entspannen, Spielen oder Grillen ein. Ob auf der Terrasse oder im Grünen – Sie genießen ruhige Stunden in gepflegter Umgebung.

Die hochwertige Bauweise zeigt sich unter anderem im Sichtmauerwerk, den robusten Betondachsteinen mit Folienabdichtung sowie den langlebigen Kupferdachrinnen. Die zweifach verglasten Fenster aus dem Jahr 2000 sind gut erhalten und bieten zuverlässigen Wärmeschutz. Massive Stahlbetondecken sorgen für eine stabile und solide Konstruktion. Die moderne Gaszentralheizung (Baujahr 2012) und ein separater Warmwasserspeicher gewährleisten eine zuverlässige Wärme- und Warmwasserversorgung.

Im Innenbereich unterstreichen edle Natursteinböden im Erdgeschoss sowie Parkett in den Wohnräumen das gehobene Wohnambiente. Großzügige Fensterflächen und helle Tageslichtbäder schaffen eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre

## Lage

Dorsten-Feldmark vereint urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität. Die Innenstadt liegt nur ca. 3 km entfernt, der Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen finden Sie in unmittelbarer Nähe. Dank der B224, B225 sowie A31 und A52 gelangen Sie schnell in alle Richtungen; die Flughäfen Dortmund (73 km) und Düsseldorf (52 km) sind bequem zu erreichen.

Dieses Anwesen eignet sich ideal für Familien mit mehreren Kindern, Paare mit Platzbedarf oder für ein Mehrgenerationenkonzept. Hier verschmelzen durchdachte Raumgestaltung, Privatsphäre und ein großzügiges Platzangebot zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt.

## Kaufpreis: 474.000 EUR

Zzgl. 2,38% Käuferprovision

Für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des Kaufvertrags oder die Vermittlung des Vertrags erhält der Makler eine gleich hohe Provision vom Verkäufer und vom künftigen Käufer. Maßgeblich für die Berechnung der Vergütung ist der ausgehandelte und im Hauptvertrag beurkundete Kaufpreis. Der Empfänger des Angebots zahlt bei Erwerb des Objekts durch ihn, einen Ehegatten, Partner, Verwandten oder in häuslicher Gemeinschaft lebenden Dritten die Käuferprovision von 2,38 %.

[Fragen zur Immobilie?](#)

[Fotos der Immobilie](#)

### Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber übermittelt wurden. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernommen. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Inserats an Dritte löst gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus.



Pollender Immobilien  
Inh. Julia Pollender

Glück-Auf-Straße 168  
46284 Dorsten

0176 325 40 760

*Zu Hause Daheim sein*