



## Ihr neues Zuhause in Alt-Wulfen: Geräumig, ruhig, familienfreundlich

Wohnfläche:

ca. 143 m<sup>2</sup>

Keller:

vollunterkellert

Grundstücksfläche:

ca. 222 m<sup>2</sup>

Baujahr:

1979

Heizung:

Gasbrennwerttechnik

Endenergieverbrauch:

Baujahr 2017

Stellplatz:

Liegt bei der Besichtigung vor  
Garage im Garagenhof

## Objektbeschreibung

Dieses zweigeschossige Reihenhaus in ruhiger Lage von Alt-Wulffen bietet mit rund 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Zuhause für Menschen, die Wert auf Raum, Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Das massiv errichtete Haus wurde 1979 auf einem ca. 222 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück erbaut und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele mit Platz für eine Garderobe sowie direktem Zugang zum Gäste-WC. Das Erdgeschoss präsentiert sich offen und lichtdurchflutet: Küche, Essbereich und Wohnzimmer gehen harmonisch ineinander über und schaffen ein modernes Wohngefühl mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Über eine komfortable Wendeltreppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier erwarten Sie ein praktischer Einbauschrank im Flur, vier gut geschnittene Zimmer sowie zwei Bäder. Die beiden Badezimmer lassen sich bei Bedarf zu einem großen Bad zusammenführen. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad, während das zweite Bad bequem vom Flur aus zugänglich ist.

Dank des großzügigen Raumangebots eignet sich das Haus ideal für Familien mit mehreren Kindern, Paare mit Zukunftsplänen und Homeoffice oder auch für ein Mehrgenerationenwohnen.

Das Flachdach ist mit einer Lichtkuppel ausgestattet, die den innenliegenden Flur mit viel Tageslicht versorgt. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit Hobbyraum, Heizungsraum, Waschraum und Werkstatt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein direkter Zugang vom Keller in den Garten erhöht den Komfort zusätzlich.

Der nach Süden ausgerichtete Garten bietet eine ideale Größe: ausreichend Platz zum Entspannen und Spielen, gleichzeitig pflegeleicht. Der unverbaute Blick ins Grüne macht diesen Außenbereich zu einem besonderen Highlight.

Eine Garage im angrenzenden Garagenhof rundet das Angebot ab.

## Ausstattung

- Massive Bauweise, teils verkleinert, teils mit Schieferplatten versehen
- Dämmung aus Steinwolle hinter der Fassade
- Holzfenster aus dem Baujahr, ausgestattet mit elektrischen Rollläden
- Gasbrennwerttechnik per App steuerbar, erneuert im Jahr 2017
- Flachdach mit Kies und leichter Dämmung
- Lichtkuppel mit Lüftungsfunktion zur optimalen Belichtung des Obergeschossflurs
- Funktionierender Glasfaseranschluss, Kabelanschluss und DSL/Analoganschluss

## Lage

Alt-Wulften zählt zu den begehrten Wohnlagen Dorstens – ein Stadtteil mit Tradition, gewachsenen Strukturen und hoher Lebensqualität. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur und ist ideal für Familien, Pendler und alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

In direkter Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen, die renommierte Montessori-Privatschule sowie die überregional bekannte Gesamtschule Wulfen. Kurze Wege für Kinder jeden Alters sind hier selbstverständlich.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Buslinien verbinden Wulfen mit den umliegenden Stadtteilen, der Wulfener Bahnhof bietet eine direkte Bahnbindung. Über die B58 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte und Autobahnen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie an der Hervester Straße, rund um den Brauturm sowie am Wulfener Markt. Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister sind ebenfalls bequem erreichbar.

Freizeit und Erholung kommen in Wulfen nicht zu kurz: Spazier- und Radwege durch die Natur, ein aktives Vereinsleben und vielfältige kulturelle Angebote prägen den Stadtteil. Besonders attraktiv für Sportbegeisterte: Das Haus liegt direkt am Fußballplatz – Trainings- und Spielbetrieb finden quasi vor der Haustür statt. Weitere Sportvereine und Freizeitangebote ergänzen das lebendige Umfeld.

Wulfen vereint ruhiges Wohnen, hervorragende Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten – ein Standort, der Lebensqualität großschreibt.

## Kaufpreis: 289.000 EUR

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt. (6.878,20 €)

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*