

Bequem! Bungalow mit großer Gartenoase und Garage, ruhige, naturnahe Ortsrandlage in Wulfen-Barkenberg

46286 Dorsten, Bungalow zum Kauf

Objekt ID: A2442



Wohnfläche ca.: **107 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **269.000 EUR**



Bequem! Bungalow mit großer Gartenoase und Garage, ruhige, naturnahe Ortsrandlage in Wulfen-Barkenberg

Objekt ID	A2442
Objekttypen	Bungalow, Haus
Adresse	46286 Dorsten
Wohnfläche ca.	107 m ²
Grundstück ca.	879 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	1970
Zustand	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Fertigbauweise, Garage, Gäste-WC, Keller, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	269.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie suchen für Ihre Familie ein bequemes Zuhause? Mögen das besondere Flair eines Bungalows? Lieben es ebenerdig und möchten wenig Treppen steigen? Dazu Platz für Hobbys und Lieblingssachen und einen großen Garten?

Der Bungalow mit einer Wohnfläche im Erdgeschoss von ca. 107 m² und zusätzlicher Nutzfläche im Kellergeschoss wurde 1970 auf einem ca. 879 m² großen Grundstück als Zenker-Fertighaus errichtet. Er befindet sich in einem gepflegten Zustand. Einige Renovierungen wurden im Laufe der vergangenen zehn Jahre durchgeführt, u.a. in einigen Räumen Vinylboden verlegt (ca. 2022), die Fenster erneuert (ca. 2020) und das Bad modernisiert.

Das Domizil ist eine Oase und punktet: Wohnen, Entspannen, Schlafen – alles auf einer Ebene, zusätzlich reichlich Platz im Vollkeller sowie einen großen parkähnlich angelegten Naturgarten an Süd-Ost- und Nordseite und ein das Raumklima ausgleichendes begrüntes Dach. Den Garten im Blick haben Sie von allen Fenstern im Bungalow. Der Eingangsbereich vor der Haustür ist als kleiner Wintergarten gestaltet – ein Glashaus, in dem eine wohlschmeckende Weinrebe wächst. Von hier aus schauen Sie entspannt in die Natur und auf den Gehweg, der zum Haus führt.

Die geräumige Diele bietet Platz zum Ankommen. Vorbei an Küche und Gäste-WC wird der Blick durch die breite Tür mit Glaselementen in das Wohn-/Esszimmer gezogen und weiter bis in den Garten. Der großzügige Wohn-/Essbereich ist Lieblingsplatz zum Entspannen, für gemütliches Beisammensein und zum Speisen in geselliger Runde. An drei Seiten bieten Fenster und bodentiefe Fensterfronten Aussicht in den schönen Rundum-Garten. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in den Garten – eine Oase für Gartenliebhaber und uneinsehbar. Er lädt zum Gärtnern, Schlendern und zu Mußestunden ein – schattig unter Bäumen, sonnig neben duftenden Blumenbeeten oder lauschig unter der Pergola mit Blauregen und Clematis.

Zurück im Haus, gibt es von der Diele aus noch einen Seitenflur. Hier befinden sich die Rückzugorte: drei Schlafzimmer und das Bad mit Dusche. Stäbchenparkett im Wohn-/Essbereich sowie in den Schlafzimmern und Vinylboden in Holzdielenoptik in den weiteren Räumlichkeiten verleihen insgesamt ein behagliches Ambiente.

Stromzähler und Sicherungen sind in einem Einbauschränk in der Diele untergebracht, der Wasserzähler in einem Einbauschränk in der Kellerdiele. Der Keller ist vom Seitenflur aus über eine Steintreppe erreichbar. Rund um die geräumige, mit Mosaiksteinchen geflieste Kellerdiele befinden sich Vorratsraum, Arbeitsraum und ein Waschkeller. Ein kleiner separater Flur führt zu einem großen, wohnlichen Hobbyraum sowie zum Kellerausgang Richtung Garten.

Geheizt wird im Haus mit Strom, ebenfalls ein Merkmal des Wohnquartiers Barkenberg. Im Erdgeschoss sind in Diele, Küche, Wohnzimmer, zwei der drei Schlafzimmer und im Bad Infrarotheizkörper eingebaut.

Die angemietete Garage liegt direkt am Garten und ist über ein Gartentörchen erreichbar.

Vereinbaren Sie gerne mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Alle genannten Informationen zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

Die Käuferprovision beträgt 2,975 % inkl. 19 % MwSt. und die Verkäuferprovision 2,975 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Absprache fällig.



Ausstattung

Erdgeschoss (EG):

- Diele
- Gäste-WC
- Küche
- Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Garten
- Kleiner Flur mit Zugang zum Keller
- 3 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche

Kellergeschoss (KG):

- Diele
- kleiner Flur mit Zugang zum Garten
- Vorratskeller
- Hobbykeller mit Tageslichtfenstern
- Arbeitsraum
- Waschkeller
- Waschmaschinenraum

Allgemeine Ausstattung/Extras:

- Zenker-Fertighaus
- Garten
- Freisitz
- Pergola
- Dachbegrünung
- Wintergarten/Glashaus vor Haustür
- Vollkeller
- Kunststoffrahmenfenster in Holzoptik, ca. 2020 erneuert
- Teilweise Fliegengitter (Südseite)
- Teilweise Deckenvertäfelung
- Einbauschränk im Elternschlafzimmer
- Fußböden:
 - Vinyl in Holzdielenoptik, ca. 2022 erneuert (Diele, Seitenflur, Küche Gäste WC),
 - Parkett (Schlafzimmer und Wohn-/Essbereich),
 - Fliesen (Bad, Kellerdiele, Hobbyraum)
- Nachtspeicherheizung: im EG Gästezimmer, im KG Diele, Hobbyraum
- Infrarotheizkörper im Erdgeschoss:
 - eingebaut 2015/2016: Diele, Küche, Wohnzimmer, kleines Schlafzimmer, Bad
 - eingebaut 2022: Schlafzimmer
- Kellerdiele und Hobbyraum beheizbar
- Pumpe für Brunnenwasser zur Gartenbewässerung (2023 neu)
- Glasfaser beantragt
- angemietete Garage Nr. 24 (Miete 40,00 Euro pro Monat)

Energieausweis vom 03.05.2024:

Bedarfsausweis: 205,6 kWh (m²a), Strom Nachtтарif,
Baujahr Gebäude 1970,
Baujahr Wärmeerzeuger 1970 bis 2015, Energieeffizienzklasse G



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	03.05.2024
Gültig bis	02.05.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Primärenergieträger	Strom
Endenergiebedarf Wärme	205,60 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Die Immobilie befindet sich in Wulfen, einem Stadtteil von Dorsten, im Ortsteil Barkenberg.

Der Ortsteil ist auch bekannt als "Neue Stadt Wulfen" und ist ein in den 1960er/70er Jahren geplantes und teilweise umgesetztes Städtebauprojekt in Wulfen. Ein großer Grünflächenanteil, Fußgängerbrücken, die über Verkehrsstraßen führen und eine sichere Mobilität innerhalb des Viertels ermöglichen, sind nur einige Merkmale dieses Wohnquartiers. Die Immobilie liegt am Rand einer ruhigen, gepflegten Bungalow-Wohnsiedlung, ein kurzer Fußweg führt zum Hauseingang.

Im Ortsteil Barkenberg sind Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe des Hauses zu finden, weitere Geschäfte, Ärzte, Apotheken, Banken, Gastronomie, etc. befinden sich im Ortsteil Alt-Wulfen. Mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie eine weithin beliebte Gesamtschule sind über das Stadtgebiet verteilt.

Für einen ausgiebigen Einkaufsbummel liegen die gemütliche Kleinstadt Dorsten nur ca. 12 km entfernt, Haltern am See (ca. 11 km) mit einem sehr beliebten Ausflugs- und Erholungsziel rund um den Halterner See (ca. 14 km), Recklinghausen (ca. 20 km) als attraktive Kreisstadt verfügt zudem über einen IC-Bahnhof.

Der Napoleonsweg, ehemals als napoleonische, chausseeartige Heerstraße konzipiert, führt schnurgerade durch Barkenberg und ist heute als Fuß- und Fahrradweg eine Hauptachse des Stadtteils. Auch für sportliche Aktivitäten ist mit Hallenbad und mehreren Sportplätzen gesorgt. Aktuell leben in Barkenberg und Alt-Wulfen zusammen ca. 15.000 Einwohner.

Wulfen liegt am Südrand des Naturparks Hohe Mark im Bereich des Übergangs vom Ruhrgebiet zum Münsterland. Viel Grünfläche rund um Barkenberg lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Etwa drei Kilometer von Wulfen entfernt liegt das Schloss Lembeck, eines der schönsten Wasserschlösser im Münsterland. Wulfen punktet zudem mit der unmittelbaren Nähe zu den lebhaften Städten Duisburg, Essen und Dortmund.

Eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs mit mehreren Buslinien ist nur wenige Gehminuten entfernt. Durch den Haltepunkt Bahnhof Wulfen ist der Ort an die Bahnstrecke Dorsten-Coesfeld angeschlossen. Am Bahnhof Dorsten verkehren diverse Regionalbahnen mit Verbindungen in Richtung Essen, Borken, Dortmund, Oberhausen und Coesfeld. Über die Bundesstraße B 58, die durch Wulfen führt, sind die nahegelegenen Autobahnen A31 und A43 erreichbar und bieten so eine optimale Anbindungen an das Ruhrgebiet, das Münsterland und weiter entfernte Ziele. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist nur etwa 50 Kilometer entfernt.





Herzlich willkommen



Wintergarten



Diele



Diele



Essen



Wohnen





Wohnen



Kochen



Schlafen



Schlafen



Bad



Bad





Gäste-WC



Keller Diele



Hobbykeller



Garten



Garten



begrüntes Dach





Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

