

Hochwertiger Bungalow in bester Lage von Dorsten



Kaufpreis: 448.000 €
zzgl. 3,57% Maklercourtage

mtl. Erbpacht 192 €

Anschrift: Kranichstr. 11, 48286 Dorsten

Baujahr: 1981

Wohnfläche: 202,53 m²

Grundstück: 447 m²

Stellplätze: 2 Garagen

Besonderheiten:

Wohnen auf einer Ebene

Einliegerwohnung oder Arbeiten im Souterrain

Fußbodenheizung

Elektrische Rollläden

Kamin im Wohnzimmer

Wintergarten mit Heizung im Souterrain

Kellerdeckenhöhe 2,40 m

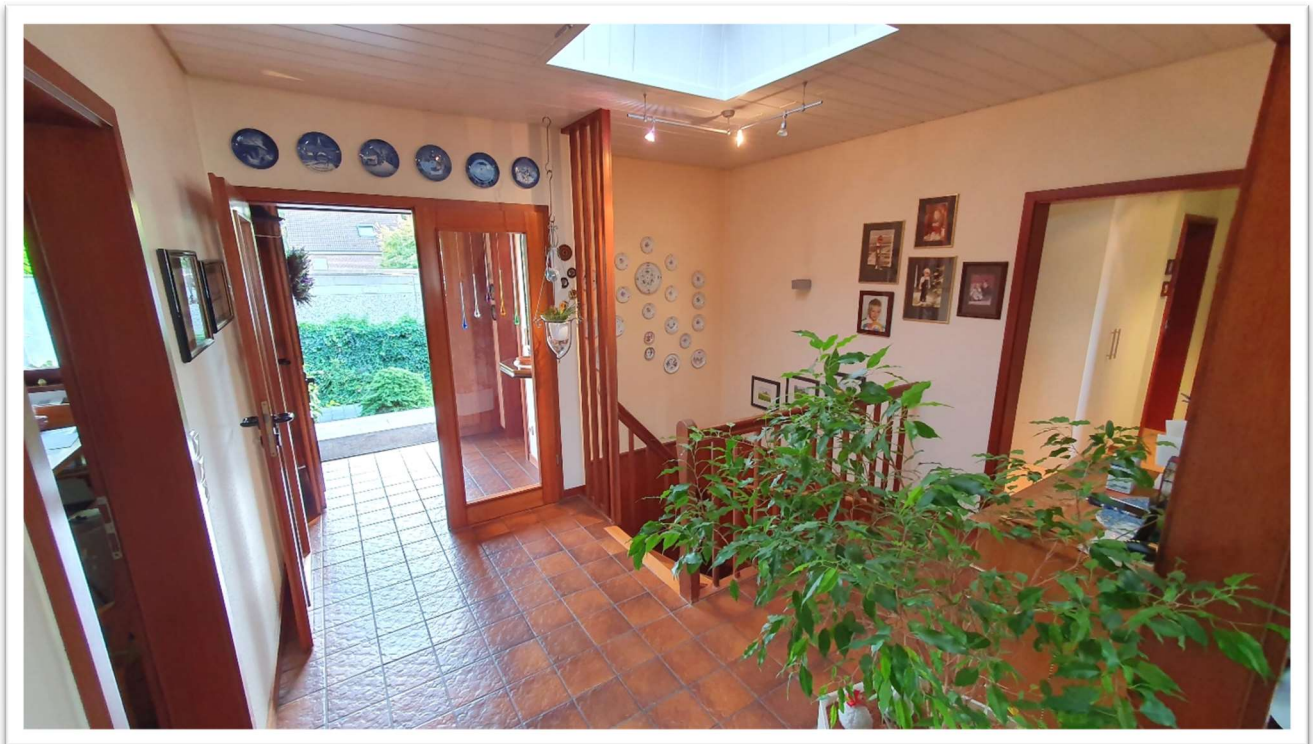
Gartenhütte



Wohnzimmer mit Blick Richtung Terrasse und Flur

Die Lage:

Das Objekt befindet sich ruhig gelegen am Ende einer Sackgasse in bester Lage von Dorsten. Kindergärten, Grundschulen, Spiel- und Sportplätze sind fußläufig zu erreichen. In der direkten Umgebung ist die herrliche Natur mit Wald- und Wanderwegen, Reitwegen und Radwegen an der schönen Lippe. Auch Lebensmittelgeschäfte, Ärzt_innen, Apotheken und das Krankenhaus sind schnell erreicht. Zum Ortskern sind es nur ca. 3 Fahrminuten. Dort befinden sich auch die bekannten Restaurants der Sterneköche Frank Rosin und Björn Freitag. Der Movie Park Germany und Freizeitpark Schloss Beck sind in 15 Fahrminuten erreichbar. Außerdem gibt es in Dorsten das Spaßbad Atlantis und eine Eissporthalle. Vom Hauptbahnhof aus gibt es Direktverbindungen nach Essen und Dortmund.



Flur mit Blick zur Eingangstür

Die Immobilie

Dieser voll ausgestattete und verlinkerte Bungalow wurde im Jahr 1981 auf einem 447 m² großen Erbpacht-Grundstück erbaut und hat eine sehr durchdachte Struktur mit einer schönen Aufteilung.

Der Bungalow ist sehr großzügig gestaltet und bietet viel Platz für die ganze Familie. Das Haus wird im Erdgeschoss energieeffizient über eine Fußbodenheizung beheizt und zusätzlich bietet das Wohnzimmer einen leistungsstarken Kamin. Der gesamte Keller besitzt eine komfortable Raumhöhe von ca. 2,40 m, ist beheizt und teilweise mit einer Souterrainwohnung von 54 m² ausgebaut (zzgl. 11 m² Wintergarten). Die Garage befindet sich direkt neben dem Haus.

Der Glasfaseranschluss für sehr schnelles Internet ist bereits beantragt und der Mobilfunkempfang bietet den 5G Standard.

Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet viele Möglichkeiten zur Gestaltung.



Terrasse mit Blick Richtung Wohnzimmer

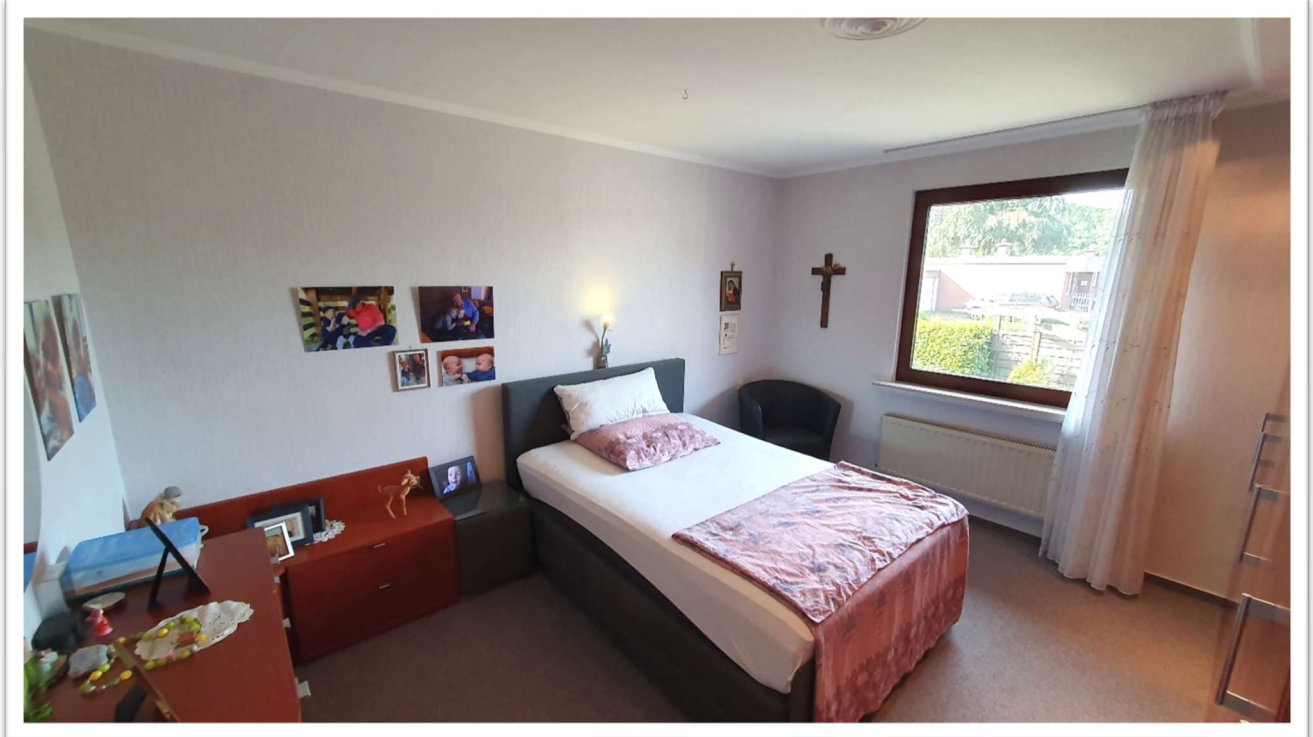
Erdgeschoss

Das Erdgeschoss ist bewusst großzügig gestaltet und wird energiesparend mit einer Fußbodenheizung beheizt. Vor allem das Wohn- / Esszimmer ist mit 42 m² einladend groß. Die Wand zwischen Küche (15,5 m²) und Wohnzimmer ist nicht tragend und kann entfernt werden, um den Charakter des Bungalows noch offener zu gestalten. Für die kalten Wintertage gibt es einen sehr schönen und leistungsstarken Kachelofen, welcher das Wohnzimmer und den Flur leicht beheizen kann. Separat gehalten sind die Schlafzimmer des Hauses. Es gibt ein Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer mit einem Badezimmer. Die Terrasse mit Süd-Ausrichtung ist direkt vom Wohnzimmer aus zu erreichen.

Windfang	2,61 m ²
Diele	8,59 m ²
Gäste-WC	1,84 m ²
Küche	15,49 m ²
Wohnzimmer	42,40 m ²
Terrasse (4,45 m x 4,82 m = 21,45 m ²) /2	10,72 m ²
Flur	4,03 m ²
Schlafzimmer	15,32 m ²
Kinderzimmer 1	17,58 m ²
Kinderzimmer 2	10,80 m ²
Gesamtwohnfläche im Erdgeschoss	137,60 m²



Küche im Erdgeschoss



Elternschlafzimmer im Erdgeschoss



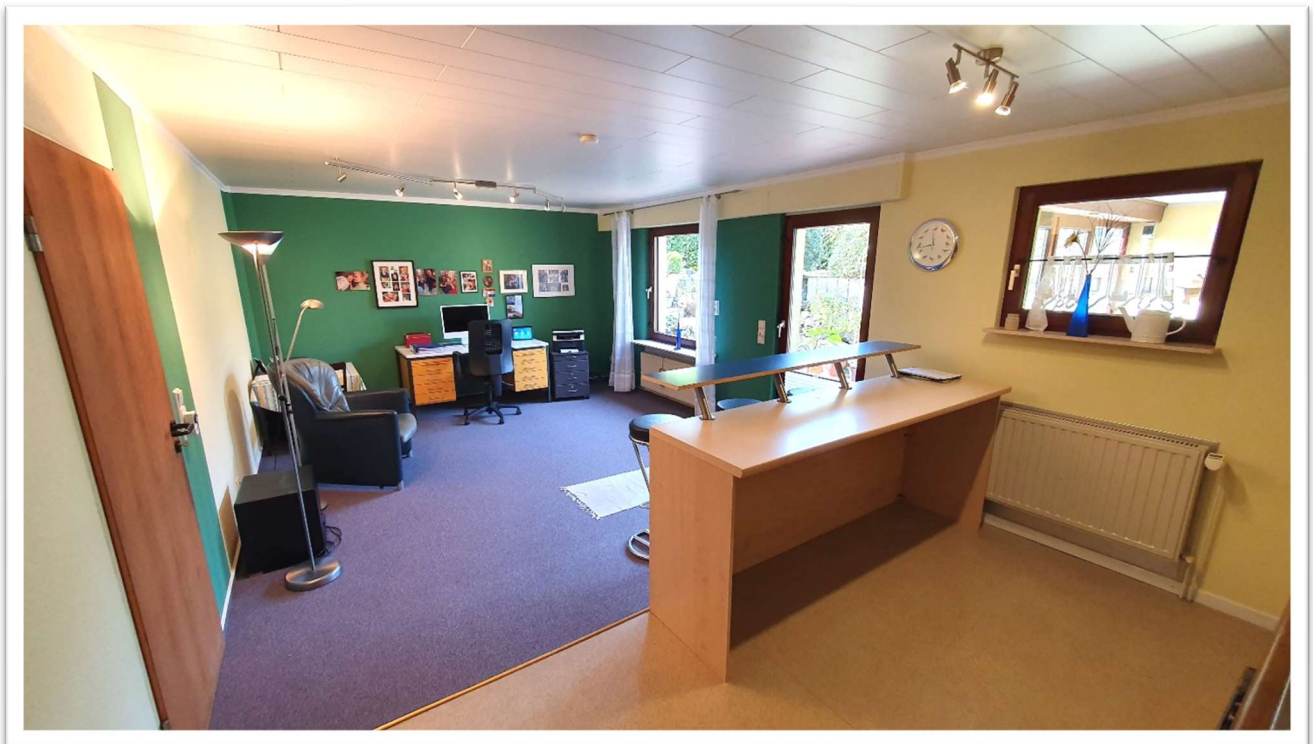
Kinderzimmer 1 im Erdgeschoss



Badezimmer im Erdgeschoss

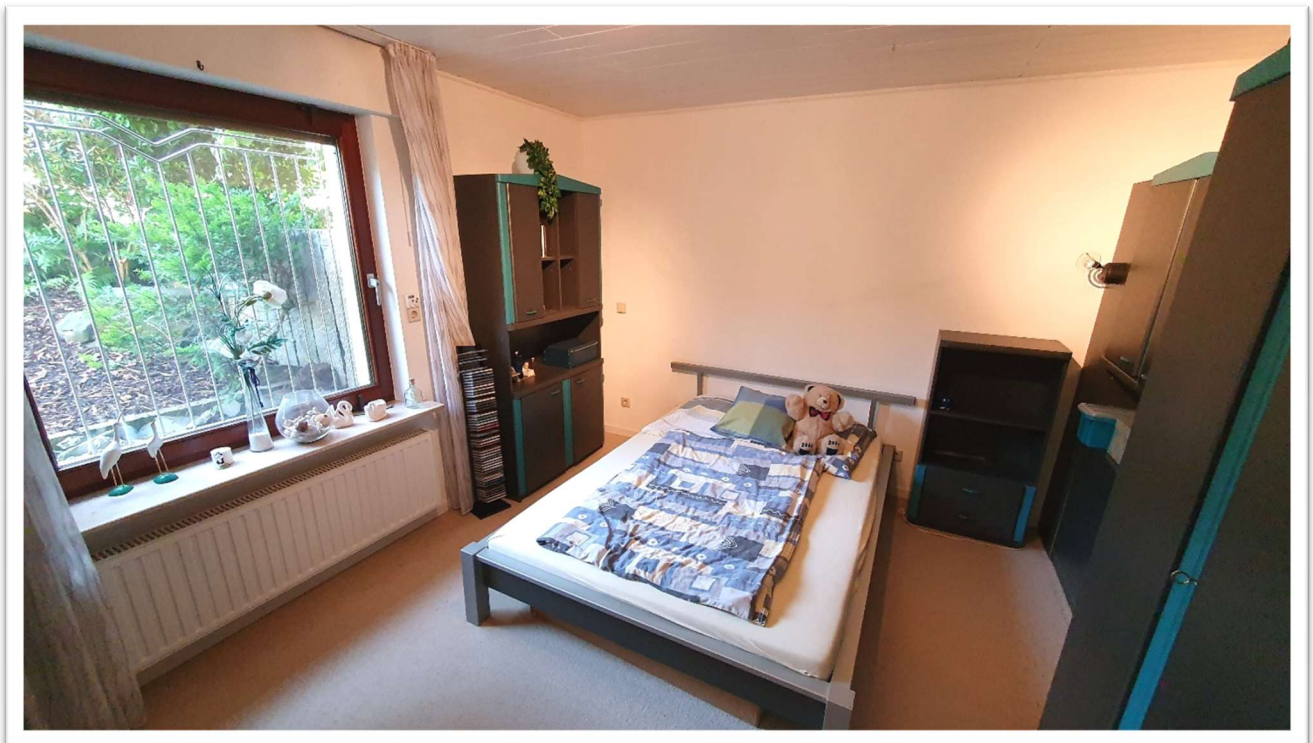
Untergeschoss

Das Untergeschoss bietet die gleiche Größe wie das Erdgeschoss. Es teilt sich auf in 4 Kellerräume (Vorratsraum, großer Hauswirtschaftsraum, großes Spielzimmer und Heizungsraum) und eine 2,5 Raum Souterrain Wohnung mit 65 m² (inkl. Wintergarten). Aufgeteilt in ein großes Wohnzimmer mit Küchenecke, Schlafzimmer, Flur und Badezimmer. Die Wohnung kann durch einen eigenen Eingang erreicht werden oder durch das Treppenhaus. Separat dazu schließt ein beheizter Wintergarten unter der Terrasse an. Der Zugang zum Wintergarten direkt aus dem Haus wurde mit Gipskarton verschlossen und kann leicht wieder geöffnet werden.



Wohnfläche Souterrain-Wohnung

Wohnzimmer / Küche	29,77 m ²
Schlafzimmer	12,90 m ²
Badezimmer	4,56 m ²
Flur	7,62 m ²
Wintergarten (4,85 m x 4,155 m) /2	10,08 m ²
Gesamtwohnfläche	64,93 m²



Schlafzimmer in der Souterrain-Wohnung



Badezimmer in der Souterrain-Wohnung



Spielzimmer / Hobbyraum im Keller



Bezugsfrei ab Dezember 2023

Besichtigungsanfragen und weitere Unterlagen erhalten Sie bei:

Dennis Hirsch

Tel: +49 2302 - 941 945 0

Mobil: +49 177 - 244 198 0

Email: Immobilien@hirsch-finanzen.de