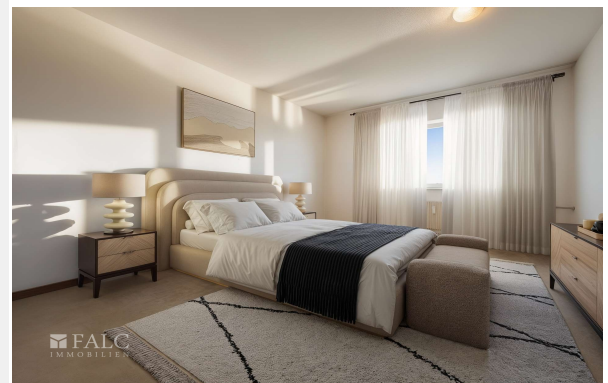




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KeLa-74551

## *Über den Dächern von Dülmen – 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia auf Erbpacht*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**75.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>64,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.993,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>64,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1976</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Befeuernung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>11.12.2027</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>131.1 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>12.12.2017</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

### *Dülmen im Münsterland*

*Dülmen liegt zentral zwischen Münster und Coesfeld und gilt als attraktiver Wohnstandort im westlichen Münsterland. Die Stadt verbindet die Nähe zur Natur mit einer sehr guten Verkehrsanbindung – ob über die Bahnlinie Münster–Essen, die A43 oder die B474. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind vielfältig vorhanden.*

*Die Wohnung liegt unweit des Dülmener Bahnhofs – ideal für Pendler. Auch die Innenstadt, Supermärkte, Restaurants, Apotheken und Banken sind in wenigen Minuten erreichbar. Trotz der Nähe zum Bahnhof bleibt die Wohnlage ruhig und angenehm.*

*Das Mehrfamilienhaus steht in einer gewachsenen Umgebung mit gepflegten Wohnhäusern ähnlicher Baujahre. Von der Loggia reicht der Blick über die Bahnanlagen hinweg bis ins Grüne. Das Umfeld wirkt aufgeräumt und freundlich – ein angenehmes Wohnumfeld mit ordentlicher Eigentümerstruktur und aktiver Verwaltung.*

## **Objektbeschreibung**

*In der obersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1976 liegt diese 2-Zimmer-Wohnung – ruhig, hell und mit beeindruckendem Weitblick über Dülmen. Die rund 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind durchdacht aufgeteilt und bieten eine solide Basis für eine individuelle Neugestaltung. Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück, der Vertrag hat eine Restlaufzeit von ca. 46 Jahren.*

*Der Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und führt direkt in die Küche. Von hier fällt der Blick durch das Fenster über die Loggia und weit hinaus über die Stadt – ein seltenes Gefühl von Offenheit in zentraler Lage.*

*Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung: gepflegter Parkettboden, großzügige Raumwirkung und der Zugang zur überdachten Loggia, die zu jeder Tageszeit einen anderen Blick bietet – morgens Sonne, abends Ruhe.*

*Das Schlafzimmer ist angenehm geschnitten und lässt sich gut möblieren. Das Tageslichtbad mit Fenster sorgt für natürliche Belüftung und Helligkeit.*

*Die Wohnung ist leerstehend und entrümpelt. Sie benötigt eine komplette Sanierung, bietet aber genau dadurch die Möglichkeit, ein Zuhause mit Charakter nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – sei es für Eigennutzer oder als Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

#### **Gebäude und Wohnung:**

- **Baujahr: 1976**
- **Etage: 7. / oberste Etage**
- **Wohnfläche: ca. 64 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer: 2**
- **Aufzug vorhanden**
- **massive Bauweise**
- **gepflegte Wohnanlage mit Hausmeisterservice**

#### **Räume:**

- **Flur mit Garderobenbereich**
- **Küche mit Fenster und Ausblick**
- **Wohnzimmer mit Parkettboden und Zugang zur Loggia**
- **Schlafzimmer mit guter Stellfläche**
- **Tageslichtbad mit Dusche**
- **überdachte Loggia mit Weitblick**

#### **Weitere Merkmale:**

- **eigener Kellerraum**
- **Pkw-Stellplatz inklusive**
- **leerstehend und sofort verfügbar**
- **Erbpachtgrundstück**

**Hausgeld monatlich ca. 395 €, davon umlegbar auf die potenziellen Mieter: 228 €.**  
**Die Liegenschaft wird professionell verwaltet, Instandhaltungsrücklagen sind vorhanden.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Sonstiges**

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Bitte beachten Sie, dass die Immobilie virtuell möbliert ist, mit Ausnahme der Küche.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie. Unter der 0800 / 646 0 646.***

***Sie erreichen uns persönlich Montags bis Freitags von 09:00 Uhr bis 17:00 Uhr***

***FALC Immobilien Coesfeld  
Kelwin Lamparter  
02541 - 84 84 798***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



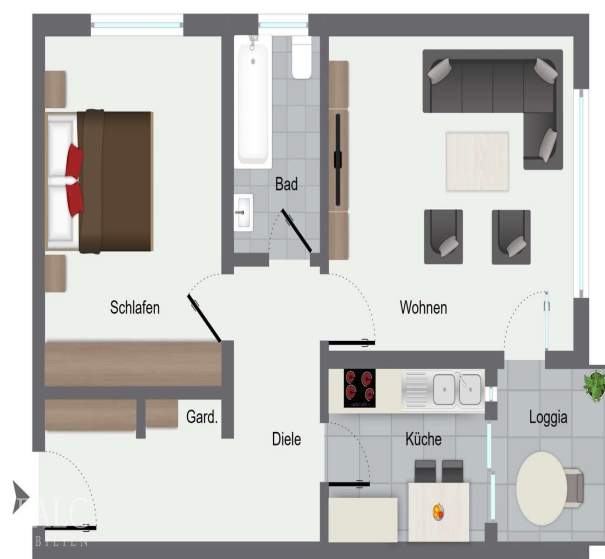
WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**FALC**  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)