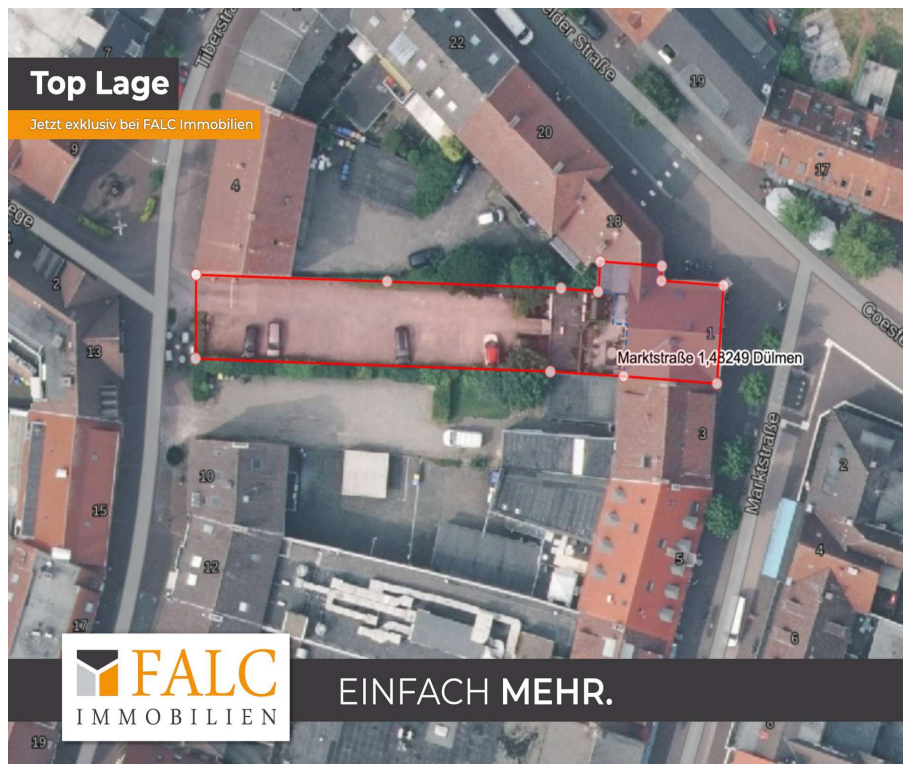




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MFr-67691

Attraktives Bauland im Zentrum von Dülmen, vielseitig nutzbar und mit Wohn- und Geschäftshaus.

Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Kaufpreis	949.000,00 €
Kaufpreis pro m²	2.142,21 €
Jahresnettomiete	44.700,00 €
Faktor	21,2
Provision	3,57% (inkl. MwSt) inkl. MwSt.
Wohnfläche	257,0 m²
Grundstücksfläche	692,0 m²
Gesamtfläche	246,0 m²
Anzahl Stellplätze	13,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	2,0
Baujahr	1956
Zustand	Teilsaniert
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Standard
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Marktstraße 1, 48249 Dülmen, liegt in einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Die Marktstraße ist zentraler Bestandteil der charmanten Fußgängerzone von Dülmen und bildet das Herzstück des innerstädtischen Handels und Lebens. Umgeben von einer Mischung aus historischen Gebäuden und modernen Einrichtungen bietet die Lage eine attraktive Kombination aus Tradition und urbanem Flair.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Cafés, Restaurants sowie Dienstleistungsunternehmen, die für eine hohe Kundenfrequenz sorgen. Die gute Infrastruktur wird durch fußläufig erreichbare Ärzte, Apotheken und Supermärkte abgerundet.

Der zentrale Marktplatz sowie weitere kulturelle und soziale Einrichtungen, wie die St.-Viktor-Kirche und das Rathaus, sind nur wenige Schritte entfernt und tragen zum lebendigen Stadtbild bei. Die regelmäßigen Wochenmärkte und Veranstaltungen machen die Marktstraße zu einem Treffpunkt für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

Verkehrstechnisch ist die Immobilie hervorragend angebunden: Der Bahnhof Dülmen ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Verbindungen nach Münster, Essen und ins Ruhrgebiet. Die Autobahnen A43 und A52 ermöglichen zudem eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Auch Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung gut vorhanden, was den Standort besonders für Kunden und Geschäftstreibende attraktiv macht.

Die Lage in der Marktstraße 1 vereint hohe Sichtbarkeit, zentrale Erreichbarkeit und ein pulsierendes Umfeld – ideal für eine Immobilie, die Wohnen und Gewerbe erfolgreich miteinander verbindet.

Objektbeschreibung

Im Herzen der Fußgängerzone von Dülmen befindet sich dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus, das eine seltene Gelegenheit für Investoren und Eigennutzer darstellt. Mit einer vielseitigen Nutzungsmöglichkeit, stabilen Mieteinnahmen und einem zusätzlichen bebaubaren Grundstück bietet dieses Objekt außergewöhnliches Potenzial.

Das Gebäude wurde ca. 1957 erbaut und umfasst insgesamt drei Wohneinheiten sowie zwei etablierte Gewerbeeinheiten. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 256,61 m², verteilt auf eine Souterrain-Wohnung (67,69 m²), eine großzügige Wohnung im 1. Obergeschoss (112,82 m²) und eine Dachgeschosswohnung (76,10 m²). Die Gewerbefläche umfasst insgesamt 185,53 m², aufgeteilt auf eine Apotheke (105,73 m²) und eine Eisdiele (79,80 m²).

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die 13 Stellplätze auf einem separaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Grundstücksteil (Flurstück 178, 282 m²). Dieses Grundstück zählt zu den letzten verfügbaren und bebaubaren Flächen im Zentrum von Dülmen. Laut telefonischer Auskunft der Stadt Dülmen ist eine Bebauung mit bis zu drei Geschossen möglich, da kein Bebauungsplan vorliegt und sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB richtet.

Die Immobilie erwirtschaftet derzeit Mieteinnahmen von 3.725 € monatlich bzw. 44.700 € jährlich, was einer Rendite von 4,71 % entspricht. Der Faktor liegt bei 21,2 – eine solide Kapitalanlage mit weiterem Entwicklungspotenzial.

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen und Sanierungen durchgeführt, um den Wert der Immobilie langfristig zu sichern:

- **2011–2012: Kernsanierung der Wohnung im 1. Obergeschoss (Fenster, Badezimmer, Einbauküche, Elektrik, Wasserleitungen, Grundrissveränderung, neue Gas-Zentralheizung)**
- **2016: Umbau des Versicherungsbüros zur Eisdiele inkl. Elektrik-Erneuerung, Trockenbauarbeiten, Sanitäranlagen, Mauerwerkssanierung und Fliesen**
- **2022–2023: Komplettsanierung des Daches inkl. Dachfenster und Isolierung (ca. 85.000 €)**
- **2024: Vollständige Sanierung der Kellerwohnung (Sanitäranlagen, Anstrich, Fliesen, Fensteraufbereitung, neue Haustür)**

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus stabiler Vermietung, wertsteigernden Sanierungen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial durch die bebaubare Grundstücksfläche – eine Investitionschance, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

"Eine Mietaufstellung, eine Übersicht über die durchgeführten Modernisierungen sowie Innenaufnahmen der Wohn- und Gewerbeeinheiten können bei weiterem Interesse per E-Mail zur Verfügung gestellt werden."

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die wichtigsten Ausstattungsdetails der Immobilie kurz zusammengefasst:

Einzigartiges Wohn- und Geschäftshaus in der Fußgängerzone von Dülmen

- Ursprungsbaujahr: ca. 1957
- Wohneinheiten: 3
- Gewerbeeinheiten: 2
- Stellplätze: 13

Gesamtwohnfläche: ca. 256,61 m²

- Souterrain-Wohnung: 67,69 m²
- 1. Obergeschoss: 112,82 m²
- Dachgeschoss Wohnung: 76,10 m²

Gesamtgewerbefläche: ca. 185,53 m²

- Apotheke: 105,73 m²
- Eisdielen: 79,80 m²

"Eine Mietaufstellung, eine Übersicht über die durchgeführten Modernisierungen sowie Innenaufnahmen der Wohn- und Gewerbeeinheiten können bei weiterem Interesse per E-Mail zur Verfügung gestellt werden."

- Gesamtgrundstück: ca. 692 m²

Flurstück 19 (Wohn- und Geschäftshaus): 410 m²

Flurstück 178 (Parkplätze): 282 m²

Das Flurstück 178 zählt zu den letzten verfügbaren Grundstücken im Kern von Dülmen, die eine Bebaubarkeit aufweisen. Laut telefonischer Auskunft der Stadt Dülmen ist eine Bebauung bis zu einer dreigeschossigen Bauweise möglich. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, sodass sich die Bebaubarkeit nach den Vorgaben des § 34 BauGB richtet.

IST-Mieteinnahmen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- **Monatlich: 3.725€**
- **Jährlich: 44.700€**
- **Rendite: 4,71%**
- **Faktor: 21,2**

Alle Modernisierungen/Sanierungen der letzten Jahre

2011–2012

Kernsanierung der Wohnung im 1.Obergeschoss:

- **Erneuerung der Fenster**
- **Erneuerung der Badezimmer (Haupt & Gäste-WC)**
- **Neue Einbauküche**
- **Teilerneuerung der Elektrik und der Wasserleitungen**
- **Veränderung des Grundrisses**
- **Einbau einer neuen Gas-Zentralheizung.**

2014

- **Hauskauf durch die aktuellen Eigentümer**

2016

Umbau des Versicherungsbüros zur Eisdiele, inkl. folgender Sanierungsmaßnahmen:

- **Erneuerung der Elektrik**
- **Teilerneuerung des Mauerwerks**
- **Zusätzliche Trockenbauarbeiten**
- **Erneuerung der Sanitäranlagen**
- **Neue Fliesen**

2022–2023

- **Komplette Dachsanierung inkl. Dachfenster und Isolierung - ca. 85.000 €**

2024

Komplette Sanierung der Kellerwohnung:

- **Erneuerung der Sanitäranlagen**
- **Neuer Anstrich**
- **Fliesenarbeiten**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

- *Aufbereitung der Fenster*
- *Einbau einer neuen Haustür*

Nutzen Sie die Gelegenheit, in dieses außergewöhnliche Objekt zu investieren und sichern Sie sich eine Immobilie mit großem Potenzial. Lassen Sie sich von der einzigartigen Lage und den exklusiven Ausstattungsmerkmalen begeistern. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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.

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

Überlegen Sie, Ihr Haus zu verkaufen, oder möchten Sie den aktuellen Wert Ihrer Immobilie erfahren? Kein Problem! Ich biete Ihnen gerne eine unverbindliche Bewertung Ihres Objekts an. Kontaktieren Sie mich einfach unter der untenstehenden Rufnummer, und ich werde mich umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

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 100.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Dülmen
Mick Friese

Mobil (Mo-So 09:00 - 20:00 Uhr): 0176/108 70 202
Hotline (6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646
E-Mail: Mick.Friese@falcimmo.de

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

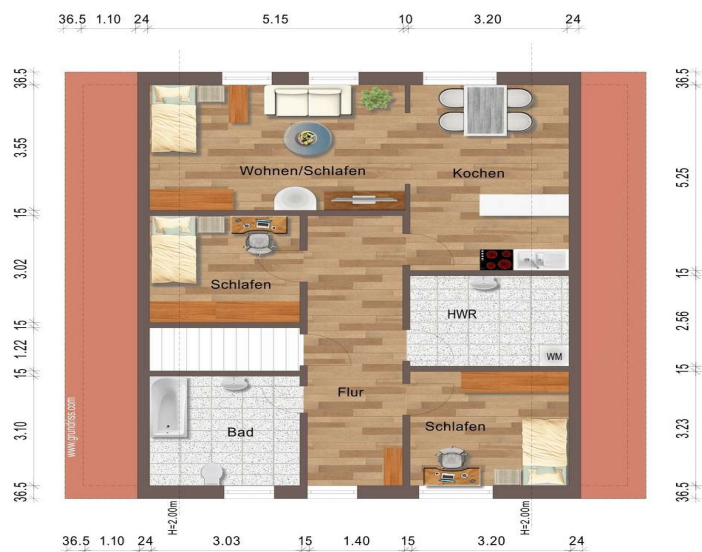
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Dachgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)