



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MFr-73947

Zentrales Wohnen in Dülmen – Erdgeschosswohnung mit Terrasse & 25 m² Garten

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

214.900,00 €

2,38% (inkl. MwSt.) inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	57,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2015
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.08.2035
Energiebedarf	80,7
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	28.08.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage von Dülmen, direkt in der Schloßstraße. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum – die Fußgängerzone mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistern ist in nur ca. 50 Metern bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die tägliche Versorgung ist optimal: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte liegen in direkter Umgebung. Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sportangebote sind ebenfalls schnell erreichbar.

Dank der zentralen, aber dennoch ruhigen Lage profitieren die Bewohner von kurzen Wegen und einer hervorragenden Infrastruktur. Der Bahnhof Dülmen mit Verbindungen Richtung Münster und ins Ruhrgebiet ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Anbindung an die Autobahnen A43 und A52.

Die Schloßstraße selbst ist geprägt von einer gepflegten Wohn- und Geschäftsumgebung, die ein angenehmes und lebendiges Wohnumfeld bietet.

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

Objektbeschreibung

In begehrter Lage von Dülmen, in der beliebten Schlossstraße, befindet sich diese moderne Erdgeschoss-Eigentumswohnung. Sie wurde 2015 umfassend saniert und erstmals zu Wohnraum umgestaltet. Das gesamte Gebäude erhielt dabei eine energetische Modernisierung auf KfW-70-Niveau und wurde barrierefrei konzipiert, sodass hier zeitgemäßer Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit ideal zusammenkommen.

Die Wohnung umfasst rund 57 m² Wohnfläche und überzeugt mit einer optimalen Raumaufteilung. Sie verfügt über ein Schlafzimmer, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse sowie in den 25 m² großen Garten – ein besonderes Highlight, das in dieser Lage nur selten zu finden ist. Darüber hinaus bietet die Wohnung ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie eine Einbauküche, die im Eigentum der aktuellen Mieterin steht. Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, was ein angenehmes Wohnklima gewährleistet. Zusätzlichen Stauraum bietet ein Abstellraum im Keller, in dem auch Waschmaschine und Trockner untergebracht werden können. Ein Fahrradstellplatz mit Steckdose für E-Bikes rundet das praktische Angebot ab.

Die Wohnung ist seit dem 01.09.2018 zuverlässig vermietet. Der Staffelmietvertrag läuft bis zum 01.09.2026. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 617,50 €, die Nebenkosten belaufen sich auf 142,50 €, sodass sich eine Warmmiete von 760 € ergibt. Ab dem 01.09.2026 ist eine Kaltmiete von 625 € vorgesehen, was die IST-Rendite der Immobilie auf solide 3,4 % festlegt.

Mit ihrer gelungenen Kombination aus moderner Ausstattung, Barrierefreiheit, eigenem Garten, Terrasse und einer soliden Vermietung stellt diese Erdgeschosswohnung sowohl eine attraktive Kapitalanlage als auch eine wertstabile Option für eine mögliche Eigennutzung in der Zukunft dar.

Ausstattung

Die wichtigsten Ausstattungsdetails der Immobilie auf einen Blick:

Grunddaten der Immobilie:

- **Objektart:** Erdgeschoss-Eigentumswohnung
- **Baujahr:** 2015 (KfW-70-Niveau)
- **Gesamtwohnfläche:** ca. 57 m²
- **Einen Abstellraum im Keller mit Waschmaschinen und Trockneranschluss**
- **Fußbodenheizung in allen Räumen**
- **Fahrradstellplatz mit Steckdose für E-Bikes**

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

Raumaufteilung:

- 2 Zimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer mit Terrassenzugang und 25m² eigenem Garten
- 1 Badezimmer mit Dusche
- 1 Einbauküche der Mieterin

Mieteinnahmen:

Staffelmietvertrag bis zum 01.09.2026

Mietbeginn: 01.09.2018

- Aktuelle Kaltmiete: 617,50€
- Anstehende Kaltmiete ab dem (01.09.2026): 625€
- Nebenkosten: 142,50€
- Aktuelle Warmmiete: 760€
- IST-Rendite: 3,4 %

(Wirtschaftsplan 25)

- Hausgeld: 250€
- auf Mieter umlagefähige Kosten: 152,43€
- auf Mieter NICHT umlagefähige Kosten: 66,53 €

Zögern Sie nicht - vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie!

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 stehen Ihnen nicht nur über eine kostenlose Hotline zur Verfügung, sondern auch am Wochenende. Bitte geben Sie bei Interesse stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

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

Denken Sie darüber nach, Ihr Haus zu verkaufen oder möchten Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie erfahren? Gerne erstelle ich für Sie eine unverbindliche Wertermittlung. Rufen Sie mich einfach unter der untenstehenden Telefonnummer an, ich melde mich umgehend bei Ihnen zurück.

Wenn auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten möchten, sind Sie bei uns in besten Händen. Unser Team ist für Sie von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich erreichbar - und über 100.000 vorgemerkte Interessenten warten bereits auf neue Angebote.

***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](#)