



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Objektnummer FALC-MFr-73948

Moderne Erdgeschosswohnung mit Garten & Terrasse – nur 50 m zur Dülmener Innenstadt

Eckdaten

Kaufpreis

231.000,00 €

Provision

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

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

Wohnfläche	62,0 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, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

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 zentraler Lage von Dülmen, in der beliebten Schlossstraße, befindet sich diese attraktive Erdgeschoss-Eigentumswohnung, die im Jahr 2015 umfassend saniert und erstmalig zu Wohnraum umgestaltet wurde. Das gesamte Gebäude wurde im Zuge der Modernisierung energetisch auf KfW-70-Niveau gebracht und barrierefrei umgestaltet, sodass hier moderner Wohnkomfort auf Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit trifft.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 62 m² und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Neben einem gemütlichen Schlafzimmer verfügt die Wohnung über ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem 25 m² großen Garten – ein echtes Highlight in dieser Lage. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Dank der Fußbodenheizung in allen Räumen genießen Sie ein behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden (Eigentum der Mieterin). Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener Abstellraum im Keller, in dem sich auch ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss befindet. Ein Fahrradstellplatz mit Steckdose für E-Bikes ergänzt das Angebot und unterstreicht den zeitgemäßen Standard.

Die Immobilie ist seit dem 01.09.2015 zuverlässig vermietet, der Staffelmietvertrag lief bis zum 01.09.2024. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 775 €, hinzu kommen 130 € Nebenkosten, sodass sich eine Warmmiete von 905 € ergibt. Daraus resultiert eine solide IST-Rendite von 4,02 %, was die Wohnung zu einer attraktiven Kapitalanlage macht.

Mit ihrer gelungenen Kombination aus moderner Ausstattung, Barrierefreiheit, solider Vermietung und guter Lage stellt diese Erdgeschosswohnung eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger dar – und zugleich eine wertstabile Option für eine mögliche Eigennutzung in der Zukunft.

Ausstattung

Die wichtigsten Ausstattungsdetails der Immobilie auf einen Blick:

Grunddaten der Immobilie:

- **Objektart: Erdgeschoss-Eigentumswohnung**
- **Baujahr: 2015 (KfW-70-Niveau)**
- **Gesamtwohnfläche: ca. 62 m²**

- **Einen Abstellraum im Keller mit Waschmaschinen und Trockneranschluss**

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

- **Fußbodenheizung in allen Räumen**
- **Fahrradstellplatz mit Steckdose für E-Bikes**

Raumaufteilung:

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

Mieteinnahmen:

Staffelmietvertrag am 01.09.2024 ausgelaufen
Mietbeginn: 01.09.2015

- **Aktuelle Kaltmiete: 775€**
- **Nebenkosten: 130€**
- **Aktuelle Warmmiete: 905€**
- **IST-Rendite: 4,02 %**

(Wirtschaftsplan 25)

- **Hausgeld: 340€**
- **auf Mieter umlagefähige Kosten: 238,02€**
- **auf Mieter NICHT umlagefähige Kosten: 69,18 €**

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

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.

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

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](#)