



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MFr-77203

Attraktives Zweifamilienhaus in Dülmen: 238 m² Wohnfläche und vielseitiges Ausbaupotenzial

Eckdaten

Kaufpreis

431.000,00 €

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	238,0 m²
Nutzfläche	28,0 m²
Grundstücksfläche	429,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	7,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1980
Zustand	Renovierungsbedürftig
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
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

Das Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage am Leuster Weg in 48249 Dülmen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen.

Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Betreuungseinrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Über die B474 sowie die nahegelegene A43 besteht eine schnelle Verbindung nach Münster, ins Ruhrgebiet und in die umliegenden Städte. Der Bahnhof Dülmen bietet zudem komfortable regionale und überregionale Zugverbindungen – ideal für Pendler.

Für Erholung und Freizeit bietet Dülmen zahlreiche Möglichkeiten. Das Münsterland ist bekannt für seine idyllische Landschaft, Wälder und Seen, die zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Aktivitäten einladen. Parks, Sportanlagen und Naherholungsgebiete befinden sich ebenfalls in der Nähe des Objekts und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnatmosphäre in Kombination mit einer sehr guten Versorgung, schnellen Verkehrsanbindungen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ein Standort, der sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren dauerhaft attraktiv ist.

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

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1980 befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Dülmen und überzeugt durch viel Platz, eine solide Bausubstanz sowie hervorragendes Entwicklungspotenzial. Im Jahr 1995 wurde das Obergeschoss aufgestockt, wodurch die Gesamtwohnfläche auf ca. 238 m² erweitert wurde – inklusive einer wohnlich genutzten Nutzfläche von rund 28 m². Das attraktive Grundstück umfasst ca. 408 m² zuzüglich 21 m² Garagengrundstücksfläche und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie erwirtschaftet aktuell monatliche Kaltmieteinnahmen in Höhe von 1.505 € und eignet sich daher ideal als Kapitalanlage oder Mehrgenerationenhaus.

Das Haus verfügt über zwei vollständig getrennte Wohneinheiten mit separaten Eingängen und ist vollständig unterkellert. Ein großer, noch ausbaufähiger Spitzboden eröffnet zusätzliches Potenzial für zukünftige Wohnraumerweiterungen. Zum Außenbereich gehören ein gepflegter Garten sowie insgesamt drei Stellplätze und eine Garage. Im Kellergeschoss steht zudem ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung.

Die Erdgeschosswohnung, die seit 2020 vermietet ist und seit 2025 eine Kaltmiete von 855 € erzielt, erstreckt sich über das Erdgeschoss und Teile des Kellergeschosses. Sie umfasst vier Zimmer mit bis zu drei möglichen Schlafzimmern, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster, ein Gäste-WC sowie einen großzügigen Terrassenbereich mit direktem Gartenzugang. Ergänzt wird diese Einheit durch eine separate Werkstatt und einen Partyraum im Kellergeschoss.

Die Dachgeschosswohnung ist seit 2006 zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 650 €. Sie bietet ebenfalls vier Zimmer mit bis zu drei Schlafzimmern, eine gemütliche Loggia, ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie einen besonders großen, ausbaufähigen Dachbodenbereich, der zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen, die den Wert und Komfort der Immobilie nachhaltig steigern. Dazu zählen unter anderem die Erneuerung der Haustür im Jahr 2011, neue Armaturen im Badezimmer des Erdgeschosses (2017), der Austausch mehrerer Flachheizkörper im Jahr 2020 sowie neue Fenster und Rollläden im Erdgeschoss (2021). 2022 wurde der Fußbodenheizungsverteiler im Erdgeschoss erneuert. Im Jahr 2023 folgten der Austausch zweier Heizkörper, der Einbau eines neuen Hörmann-Garagentors sowie die vollständige Modernisierung der Heizungsanlage mit Umrüstung auf moderne Gasbrennwerttechnik. Zuletzt wurde 2025 ein neuer Rollladenmotor im Erdgeschoss verbaut.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den Vorteilen und dem Potenzial dieser vielseitigen Immobilie überzeugen!

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

Ausstattung

Die wichtigsten Ausstattungsdetails der Immobilie auf einen Blick

Schönes und großes Zweifamilienhaus in Dülmen mit viel Potenzial!

- **Ursprungsbaujahr: 1980**
 - **Aufstockung des Obergeschosses: 1995**
 - **Gesamtwohnfläche: ca. 238 m² (inklusive 28 m² wohnlich genutzter Nutzfläche)**
 - **Grundstücksgröße: ca. 429 m² (inklusive 21 m² Garagengrundstücksfläche)**
 - **Aktuelle monatliche Mieteinnahmen: 1.505 € kalt**

 - **Wohneinheiten: 2 (mit separaten Eingängen)**
 - **Vollunterkellert**
 - **Sehr großer, ausbaufähiger Spitzboden**
 - **Garten**
 - **Gemeinschaftlicher Waschraum im Keller**
 - **Werkstatt**
 - **Stellplätze: 3**
 - **Garage: 1 (21 m² Garagengrundstücksfläche)**
-

Erdgeschoss & Kellergeschoss (seit 2020 vermietet)

Aktuelle Kaltmiete seit 2025: 855 €

- **4 Zimmer**
- **Bis zu 3 Schlafzimmer**
- **Terrasse mit Gartenzugang**
- **Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster**
- **Gäste-WC**
- **Werkstatt**
- **Partyraum**

Dachgeschoss (seit 2006 vermietet)

Aktuelle Kaltmiete: 650 €

- **4 Zimmer**
- **Bis zu 3 Schlafzimmer**

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

- Loggia
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster
- Sehr großer, ausbaufähiger Dachgeschossbereich

Modernisierungen / Sanierungen / Renovierungen der letzten Jahre

2011

- AS Fensterbau: Haustür im Erdgeschoss erneuert

2017

- K&W Heizung: Alle Armaturen im Badezimmer des Erdgeschosses erneuert

2020

Sonstiges: Flachheizkörper im Obergeschoss ausgetauscht

- K&W Heizung: Flachheizkörper im Erdgeschoss ausgetauscht

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.

- AS Fensterbau: Zwei Fenster und Rollläden im Erdgeschoss erneuert

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die

Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr

- K&W Heizung: Fußbodenheizungsverteiler im Erdgeschoss ausgetauscht

Wenn auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten möchten, sind Sie bei uns in besten

Handen. 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.

- Heinrich Rehe: Neues Hormann-Garagtor verbaut

- K&W Heizung: Heizungsanlage vollständig erneuert – Umrüstung auf Gasbrennwerttechnik

FALC Immobilien Dülmen

Mick Friese

2025

- AS Fensterbau: Rollladenmotor im Erdgeschoss ausgetauscht

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

Nutzen Sie die Gelegenheit und lernen Sie diese besondere Immobilie bei einer Besichtigung näher kennen!

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](#)



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

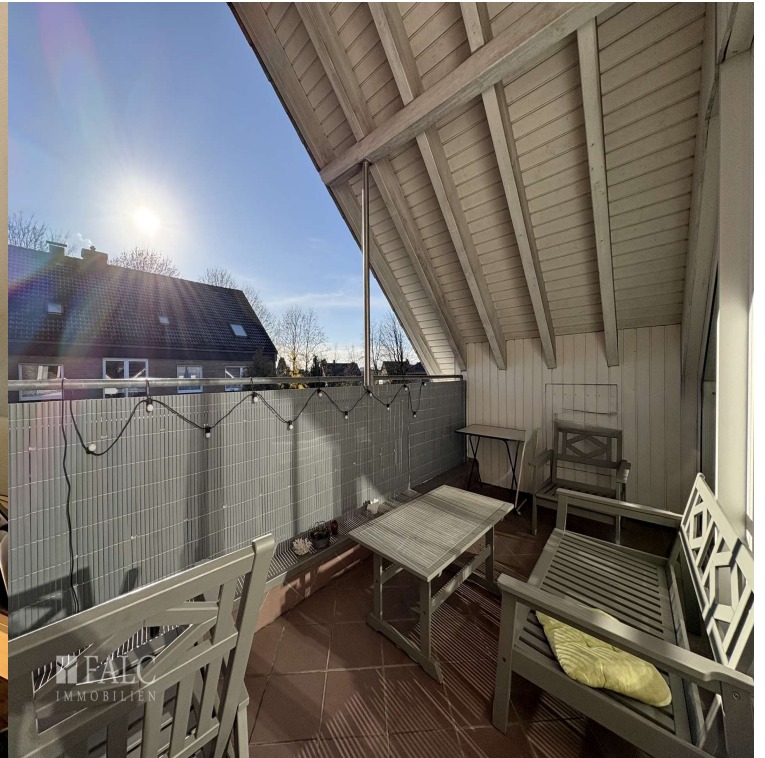
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)



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](#)



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](#)



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](#)



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](#)



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](#)



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](#)



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](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

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](#)