WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-MiWi-64355

Modernes Einfamilienhaus inkl. Einliegerwohnung in Buldern!

Eckdaten

Kaufpreis	***650.000,00 €***
Provision	***2,38 % inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*189,0 m²*
Grundstücksfläche	*483,0 m²*
Anzahl Zimmer	*7,0*
Anzahl Schlafzimmer	*5,0*
Anzahl Badezimmer	*2,0*
Anzahl Stellplätze	*4,0*
Anzahl Balkone	*2,0*
Anzahl Terrassen	*2,0*
Baujahr	*2015*
Zustand	*Neuwertig*
WG-Geeignet	
Bad	*Dusche, Fenster, Wanne*
Bodenart	*Fliesen*
Befeuerung	*Elektro*
Stellplatzart	*Garage, Außenstellplatz*
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*16.03.2035*
Energiekennwert	*38 kWh/(m²*a)*
Energieträger	*Strom*
Stromwert	*38*
Energieeffizienzklasse	*A*
Ausstelldatum	*17.03.2025*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Diese charmante Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung, die durch gut durchdachte Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität besticht. Der Straßenabschnitt ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und verkehrsberuhigten Bereichen, ideal für Familien und junge Paare, die Wert auf eine entspannte Atmosphäre legen. Mit einer Mischung aus Häusern und Grünflächen bietet die Gegend eine einladende Kulisse für künftige Bewohner.

Ein großer Vorteil dieser Lage ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 60 Meter entfernt, während der Bahnhof Buldern mit nur etwa 475 Metern Entfernung schnelle Verbindungen in umliegende Städte ermöglicht. Dies macht den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Für den täglichen Bedarf und spontane Einkäufe befinden sich Supermärkte und diverse Läden bequem erreichbar in der Nähe, was durch den gut bewerteten Nahversorgungsindex unterstrichen wird. Familien kommen mit mehreren Spielplätzen in unmittelbarer Nähe voll auf ihre Kosten, was zu einem kinderfreundlichen Flair beiträgt.

Erholung und Freizeit finden Sie im nahegelegenen Schlosspark Buldern, der nur etwa 300 Meter entfernt ist und sich ideal für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten eignet. Zudem ist das Schloss Buldern, eine beeindruckende Sehenswürdigkeit, ebenfalls in kurzer Gehdistanz. Das Sportcenter, nur rund 470 Meter entfernt, bietet zahlreiche Möglichkeiten für Sportbegeisterte.

Für Reisende ist der nächste internationale Flughafen Münster/Osnabrück in ca. 55 Kilometern erreichbar, und die Nähe zur Autobahn A43 garantiert Mobilität und Flexibilität. Alles in allem bietet diese Wohnimmobilie eine hervorragende Balance aus Ruhe, Lebensqualität und Erreichbarkeit, ideal für moderne Lebensgewohnheiten.

Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Buldern/ Dülmen – Vermietetes Objekt mit attraktiver Rendite!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Wohnkomfort und einer attraktiven Investitionsmöglichkeit. Das 2015 erbaute Haus überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, nachhaltiger Wärmepumpe und einer Gesamtwohnfläche von ca. 189 m². Auf dem ca. 483 m² großen Grundstück stehen zudem zwei separate Gärten, zwei Terrassen (je ca. 25 m²) sowie zwei Garagen zur Verfügung.

Aktuell ist sowohl das Haupthaus als auch die Einliegerwohnung vermietet. Die monatliche

Kaltmiete beträgt insgesamt 1.894 €, wodurch sich eine Jahreskaltmiete von 22.728 € ergibt – eine attraktive Möglichkeit für Kapitalanleger!

Haupthaus – Großzügiges Wohnen mit Balkone und Garten

Der Hauptwohnbereich im Erdgeschoss besticht durch einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Eine kleine Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum, während der direkte Zugang zur großen Terrasse das Wohnen ins Grüne erweitert. Ein geräumiger Windfang und ein Gäste-WC runden das Erdgeschoss ab.

Im Dachgeschoss erwarten Sie vier helle Schlafzimmer, ein Hauswirtschaftsraum und ein großes Badezimmer mit Badewanne. Drei der Schlafzimmer haben Zugang zu einem der beiden Balkone, die sich in verschiedene Himmelsrichtungen (Südost und Nordwest) orientieren.

Einliegerwohnung – Kompakte Zweizimmerwohnung mit eigenem Außenbereich

Die separate Einliegerwohnung bietet mit ihren zwei Zimmern eine komfortable Wohnlösung für Mieter oder Familienmitglieder. Der direkte Eingang führt in das Wohnzimmer, von dem aus man auf die eigene Terrasse und in den Garten gelangt. Über einen kleinen Flur erreicht man das Schlafzimmer sowie das Badezimmer.

Außenbereich – Perfekt für Individualität

Das Haus überzeugt mit zwei separaten Eingängen, zwei Garagen und zwei voneinander unabhängigen Gärten, sodass beide Wohneinheiten autonom genutzt werden können. Die großzügigen Terrassen laden zum Verweilen ein und erweitern den Wohnraum ins Freie.

Dieses moderne und bereits vermietete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet eine hervorragende Kapitalanlage oder ein zukünftiges Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Ausstattung

Allgemeine Informationen:
• Baujahr: 2015
• Wohnfläche: ca. 189 m²
• Grundstücksfläche: ca. 483 m²
• Aktuelle Vermietung:
• Monatliche Kaltmiete: 1.894 €
• Jahreskaltmiete: 22.728 €
• Energieversorgung: Wärmepumpe
• Nicht unterkellert (nur Erdgeschoss + Dachgeschoss)

Raumaufteilung:
• Gesamtanzahl Zimmer: 7
• Schlafzimmer: 5
• Badezimmer: 2
• Gäste-WC: 1
• Balkone: 2 (Südost & Nordwest)
• Terrassenanzahl: 2
• Garagenanzahl: 2

Haupthaus:
• Erdgeschoss:
• Großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche
• Abstellkammer in der Küche
• Windfang
• Gäste-WC
• Zugang zur großen Terrasse und zum Garten
• Dachgeschoss:
• 4 Schlafzimmer
• 3 Schlafzimmer mit Balkonzugang
• Hauswirtschaftsraum
• Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche

Einliegerwohnung (2-Zimmer-Wohnung):
• Eigener Eingang, separate Garage und Garten
• Erdgeschoss:
• Direkter Zugang ins Wohnzimmer
• Ausgang zur eigenen Terrasse und Garten
• Badezimmer mit bodengleicher Dusche

Außenbereich:
• 2 separate Eingänge
• 2 Gärten mit eigenen Terrassen
• 2 Garagen

Perfekt als Kapitalanlage oder für Mehrgenerationenwohnen – jetzt besichtigen!

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 auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie möchten 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.

FALC Immobilien Nottuln
Enya Temme
E-Mail: enya.temme@falcimmo.de
Mobil (9:00 - 17:30 Uhr): 0151 587 555 29
Hotline (6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

HERZLICH WILLKOMMEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC

FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Erdgeschoss

Dachgeschoss