

Exposé

Dachgeschosswohnung in Dülmen

Bezugsfreie 4-Zimmer Wohnung in MFH mit Energieeffizienzklasse C in Buldern



Objekt-Nr. **OM-444915**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **188.012 €**

Ansprechpartner:
F. Hausswald

48249 Dülmen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Hausgeld mtl.	270 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	85,46 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bitte keine Makleranfragen

Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt acht Wohneinheiten sowie vier Garagen und fünf Stellplätze, die den jeweiligen Eigentümern fest zugewiesen sind. Jeder Wohnung ist zudem ein separater Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet. Dort befinden sich auch ein gemeinnütziger Fahrrad- und Waschraum.

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1973 erbaut und seither regelmäßig instand gehalten. Im Jahr 1992 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses sowie eine Neueindeckung des Daches.

Baulich und energetisch befindet sich die Immobilie in einem guten Zustand und entspricht mit einem Verbrauch von 84,3 kWh/qm der Energieeffizienzklasse C. In den vergangenen fünfzehn Jahren wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

Sanierung der Wasser-hauptleitungen (2011)

Austausch der Fenster im Erdgeschoss und im 1. OG (2012 - 2013)

Erneuerung der Heizungsanlage (2023)

Neugestaltung und Begrünung des Innenhofs (2025)

Die Aufteilung des Objekts in einzelne Eigentumswohnungen erfolgte erst im Jahr 2025. Daher ist die Instandhaltungsrücklage derzeit noch gering. Für die kommenden Jahre sind keine Sanierungsmaßnahmen geplant.

Das monatliche Hausgeld beträgt 270 €. Davon entfallen etwa 101 € auf nicht umlagefähige Betriebskosten, inklusive 64 € für die Instandhaltungsrücklage.

Ausstattung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 4- Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 qm im DG links. Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer. In der Wohnung wurden in den letzten Jahren der Laminatboden neu verlegt, die Wohnung vollständig gestrichen sowie die Rolläden überarbeitet. Ein eigenes Kellerabteil und ein fest zugewiesener Stellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung.

Die Wohnung ist derzeit bezugsfrei und eignet sich daher sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Insbesondere 4-Zimmer-Wohnungen sind in Dülmen und Buldern nur in begrenzter Anzahl verfügbar, was die Attraktivität dieses zusätzlich unterstreicht.

Im Falle einer Neuvermietung ist aufgrund der attraktiven Wohnlage sowie des durchdachten Grundrisses eine monatliche Kaltmiete von ca. 9,50 €/qm realistisch. Dies entspricht einem monatlichen Mieterlös von rund 812 € zzgl. 15 € für den Stellplatz. Bezogen auf den Kaufpreis ergibt sich somit eine attraktive Rendite von ca. 5,2 % p.a.

Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen

Lage

Buldern bietet eine hervorragende Kombination aus naturnahem Wohnen und guter öffentlicher Verkehrsanbindung: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich im direkten Umfeld und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Nähe zum Bahnhof Buldern, der eine schnelle Verbindung nach Münster und ins Ruhrgebiet mit der RE42 ermöglicht – ideal für

Berufspendler.

Für Naturliebhaber und Freizeitaktive bietet das angrenzende Münsterland vielfältige Möglichkeiten zum Spaziergehen, Radfahren oder Joggen. Die Umgebung ist durchzogen von Seen, Wiesen, Feldern und kleinen Waldstücken, die zu jeder Jahreszeit Erholung bieten. Bekannt ist Buldern auch für das klassizistische Schloss, das aus dem 19. Jh. stammt und heute ein Internats-Gymnasium ist. Es liegt malerisch inmitten von Wassergräben und altem Baumbestand.

Die Innenstadt von Dülmen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, ebenso wie die Anschlussstellen an die A43 und B474, wodurch eine gute regionale und überregionale Mobilität gewährleistet ist.

Die Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im Dülmener Ortsteil Buldern, in der ruhigen und gepflegten Wohnstraße Raiffeisenring 3. Das Umfeld ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit viel Grün, was ein angenehmes und familienfreundliches Wohnklima schafft.

Das bedeutende Neubauprojekt „Raiffeisenring“ ist in unmittelbarer Nähe, ein 22 Hektar großes Gebiet am südöstlichen Rand von Buldern. Hier entstehen rund 70 Wohnbaugrundstücke sowie zusätzliche Flächen für Gewerbe. Die zweite Bewerbungsphase hat Ende 2025 begonnen.

Der Immobilienmarkt in Dülmen zeigt sich 2025 stabil mit positiven Perspektiven für Käufer und Investoren. Das Mietniveau in Dülmen bietet seit 2018 einen kontinuierlichen Anstieg. Im Jahr 2026 liegt die durchschnittliche Kaltmiete bei etwa 10 €/qm. Die durchschnittlichen Verkaufspreise für Eigentumswohnungen liegen zwischen 2.400 – 2.700 €/qm.

Die Mietpreisentwicklung in Dülmen und Buldern ist durch verschiedene Faktoren beeinflusst. Die gute Anbindung an die A43 und die Nähe zu größeren Städten wie Münster und Dortmund machen den Ortsteil für Pendler attraktiv. Zudem wurde in den letzten Jahren erheblich in die lokale Infrastruktur investiert, was Buldern besonders für Familien interessant macht.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



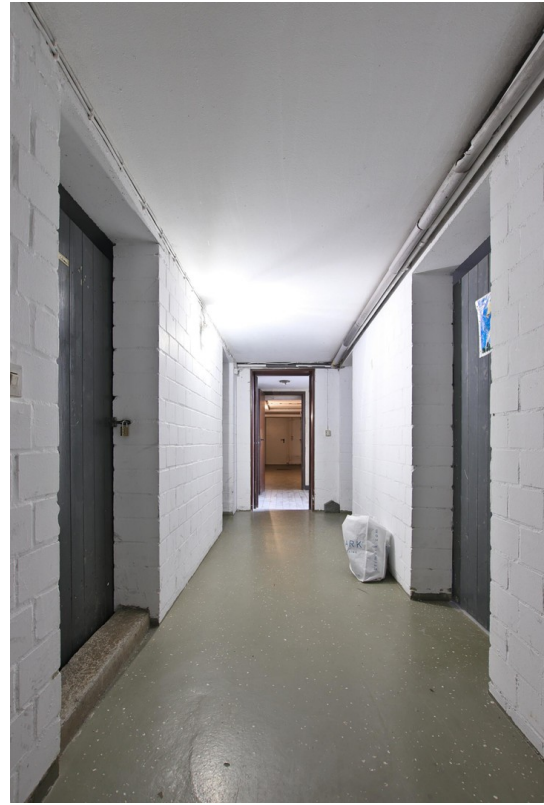
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



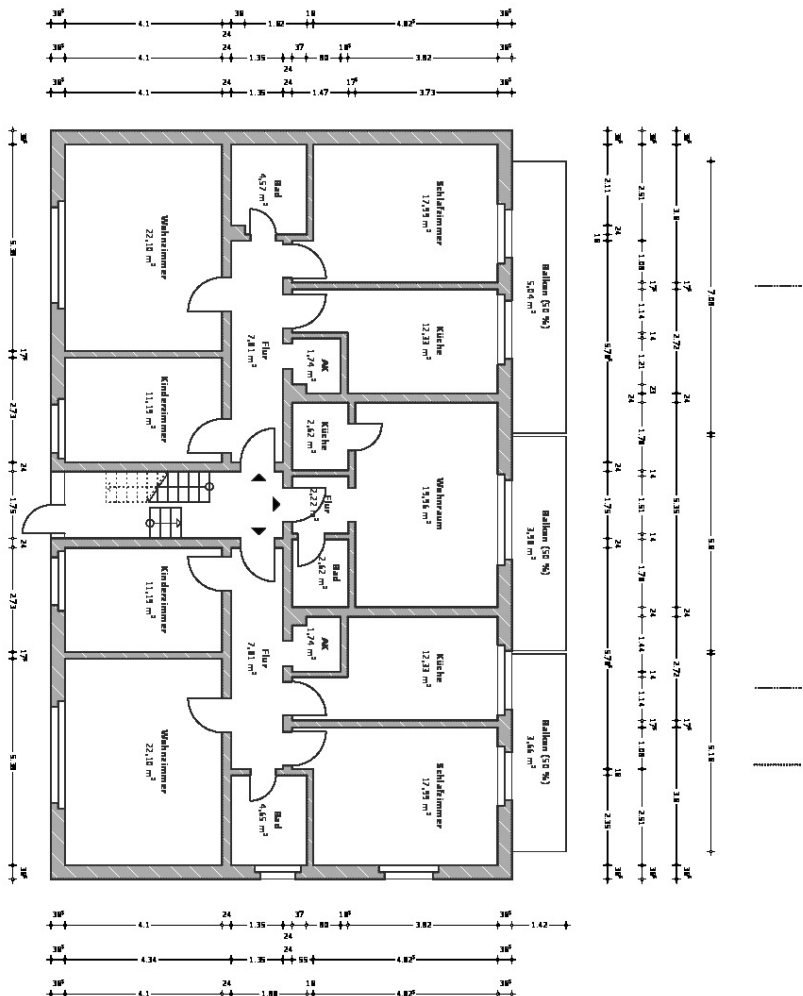
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Bemerkungen:
 Die Grundrisse sind ausschließlich zur Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche der Einheiten, Abgrenzung und der korrekten Flächenberechnung für die Objekte zu verwenden.
 Konkrete Angaben sowie Wandstärken sind teilweise ergonomisch bzw. errichtet und somit ohne Gewähr.

Wohnflächenberechnung
 nach WoFlV

Objekt:
Reifrausring 3
 48269 Dülmen

Auftraggeber:
Verkehrsunternehmung GmbH
 Nordstraße 7
 48151 Münster

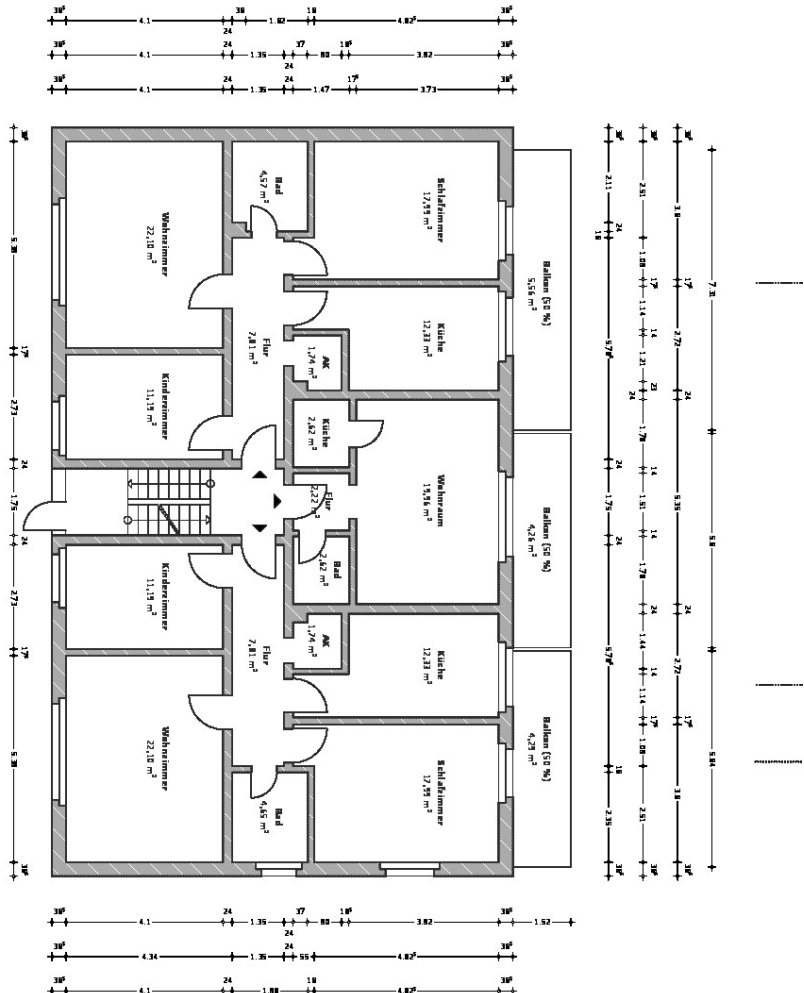
Plan-Nr.: 001
 DIN A5
 420 x 297

Datum: 25.05.2025



Rossmann Baubüro AG, Architekt
 48711 Dülmen
 hochenergie@rossmannbau.de

Exposé - Grundrisse



Wohnung 1.0G Linde
 Wohnzimmer 22,10 m²
 Küche 12,33 m²
 Kinderzimmer 11,19 m²
 Schlafzimmer 11,79 m²
 Bad 4,57 m²
 Flur 7,51 m²
 Abstellkammer 1,74 m²
 Balkon 50 % 5,56 m²
Summe 83,28 m²

Wohnung 1.0G Mitte
 Wohnraum 19,96 m²
 Küche 2,62 m²
 Bad 2,62 m²
 Flur 2,22 m²
 Balkon 50 % 4,26 m²
Summe 31,46 m²

Wohnung 1.0G Buche
 Wohnzimmer 22,10 m²
 Küche 12,33 m²
 Kinderzimmer 11,19 m²
 Schlafzimmer 11,79 m²
 Bad 4,57 m²
 Flur 7,51 m²
 Abstellkammer 1,74 m²
 Balkon 50 % 4,29 m²
Summe 82,10 m²

Bemerkungen:
 Die Flächenangaben sind auf Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen erstellt worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Insbesondere sind die Angaben über die Flächenangaben nur als Orientierung zu verstehen und sind nicht verbindlich. Die Flächenangaben sind auf Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen erstellt worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Insbesondere sind die Angaben über die Flächenangaben nur als Orientierung zu verstehen und sind nicht verbindlich.

Wohnflächenberechnung
 nach WoFlV

Objekt:
 Reifraustraßung 3
 48269 Dülmen

Auftraggeber:
 Völklinger
 Unternehmensentwicklung GmbH
 Nordstraße 7
 48151 Münster

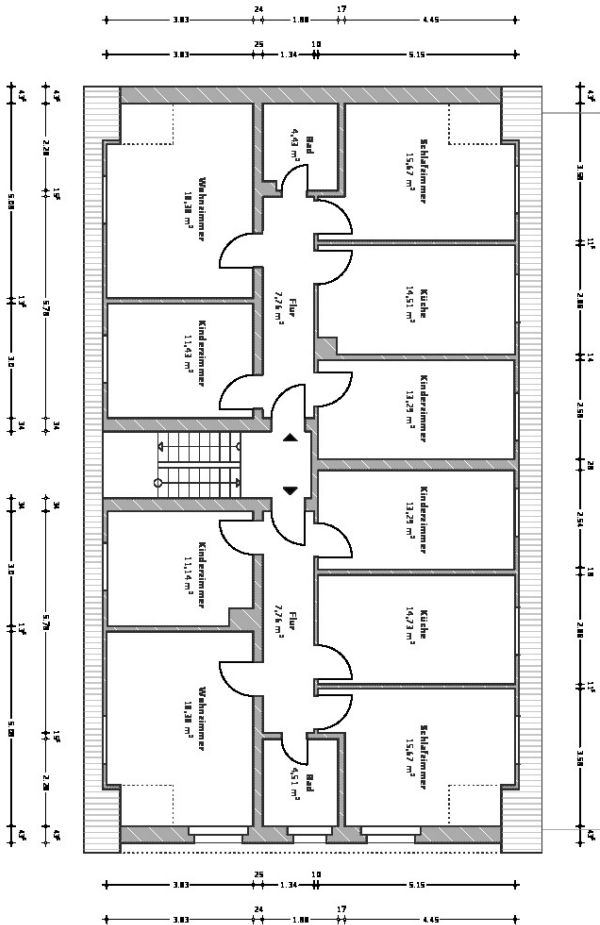
Plan-Nr.: 002
 DIN A5
 420 x 297

Datum: 25.05.2025



Kossmann Architektur
 180955
 48711 Dülmen
 kossmann@kossmann-architektur.de

Exposé - Grundrisse



Wohnung DG Linke
 Wohnzimmer 18,38 m²
 Küche 14,51 m²
 Kinderzimmer 13,29 m²
 Kinderzimmer 11,43 m²
 Schlafzimmer 18,38 m²
 Bad 4,43 m²
 Flur 7,76 m²
Summe 86,46 m²

Wohnung DG Rechte
 Wohnzimmer 18,38 m²
 Küche 14,27 m²
 Kinderzimmer 13,29 m²
 Kinderzimmer 11,14 m²
 Schlafzimmer 18,38 m²
 Bad 4,51 m²
 Flur 7,76 m²
Summe 86,47 m²

Bemerkungen:
 Die Grundrisse sind ausschließlich zur Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche, Einfließen, Abfließen und die korrekten Angabenhalten vor Ort zu prüfen.
 Konkrete Angaben sowie Wandstärken sind teilweise ergonomisch bzw. errundete und somit ohne Gewähr.

Wohnflächenberechnung
 nach WoFlV

Objekt:
Reifenring 3
 48249 Dülmen

Auftraggeber:
Wohnungsentwickler GmbH
 Nordstraße 7
 48151 Münster

Plan-Nr.: 003
 DIN A5
 420 x 297

Datum: 25.05.2025



Roman Heitzmann, A.S., Architekt
 48111 Dülmen
 heitzmann@kinderstraf.de