

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Dülmen

Attraktives Mehrfamilien-u.Geschäftshaus im Zentrum von Dülmen mit Doppelgarage



Objekt-Nr. **OM-452554**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.195.000 €**

Ansprechpartner:
Elisabeth Kleinfeld-Krätzig

48249 Dülmen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|---------------------|-----------------------|----------------------|---------------|
| Baujahr | 1955 | Garagen | 1 |
| Grundstücksfläche | 325,00 m ² | Stellplätze | 1 |
| Etagen | 3 | Heizung | Etagenheizung |
| Wohnfläche | 410,00 m ² | Nettomiete Soll | 55.455 |
| Energieträger | Gas | Nettomiete Ist | 55.455 |
| Übernahme | sofort | X-fache Mieteinn. | 21,50 |
| Modernisierung Jahr | 2022 | BK umgelegt | 12.124 € |
| Zustand | gepflegt | Nicht umlegbare BK | 650 € |
| Gewerbefläche | 110,00 m ² | Preis pro Parkfläche | 55 € |
| Gesamtfläche | 870,00 m ² | Anzahl Einheiten | 9 |
| Sonstige Flächen | 350,00 m ² | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus mit einer Fassade aus Klinker und Sandstein mit insgesamt sieben Wohneinheiten und einer Gewerbeinheit im Erdgeschoss (Pizzeria) in absolut zentraler, verkehrsberuhigter Lage von Dülmen.

Das voll unterkellerte Gebäude befindet sich in einem sehr guten, baulichen Zustand und wurde fortlaufend instandgehalten.

Das Haus verfügt über eine Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) und jeweils drei Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss. Drei der sieben Wohnungen (à 62m²) verfügen über jeweils zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Bad sowie einen Flurbereich.

Vier Wohnungen(à 55m² und 57m²) sind mit einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer einer Küche, einem Bad sowie Flur ausgestattet.

4 der 7 Wohnungen verfügen über einen Balkon.

Die einzelnen Wohnungen sind jeweils mit einer eigenen Gasetagenheizung versehen, was den Mietern individuelle Steuerung und Abrechnung ermöglicht.

Die Gewerbeinheit im Erdgeschoss wird separat über eine Zentralheizung beheizt und verfügt über eine Gäste WC Anlage. Der Gewerbeinheit sind 2 Keller zugeordnet.

Im Kellergeschoss stehen allen Mietern eigene, abgeschlossene Kellerräume zur Verfügung. Zusätzlich gibt es einen Wäschekeller und einen Hausmeisterkeller.

Im Dachgeschoss befindet sich eine große, attraktive Fläche als Ausbaureserve, die Potenzial zur Erweiterung der vermietbaren Wohnfläche bietet.

Diese Fläche ist über das ausgebaute Treppenhaus vollständig und bequem erreichbar.

Im Dachgeschoss gibt es eine ausgebaute Kammer mit Heizung und Fenster, die nicht vermietet ist.

Auf dem Hof befindet sich eine vermietete Doppelgarage, ein PKW-Stellplatz, 7 Fahrradstellplätze sowie eine Sitzbank für alle Bewohner des Hauses.

Die Müllcontainer befinden sich hinter dem verschließbaren Tor.

Das Objekt ist solide vermietet und es gibt keine Zahlungsrückstände.

Die Immobilie eignet sich als Kapitalanlage oder auch zur Selbstnutzung.

Ausstattung

5 Wohnungen sind mit Parkett/ Dielenfußboden ausgestattet.

Fliesenbelag findet sich in den Küchen und Bädern sowie auch auf dem Fußboden der Gewerbefläche.

Die Wohnungen wurden jeweils bei Mieterwechsel renoviert.

Die Gewerbeinheit hat 2022 eine komplett neue Fensterfront sowie eine neue Eingangs- und Hoftür bekommen.

Das Objekt verfügt über Glasfaseranschlüsse in allen Wohneinheiten und dem Gewerbe.

Das ausgebaute Dachbodenzimmer sowie die Stellfläche auf dem Hof wurden bislang unentgeltlich den Mietern überlassen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Das Objekt befindet sich am Rande der Fußgängerzone von Dülmen am Königsplatz. Dülmen ist eine beliebte und durch die Dülmener Wildpferde bekannte Kleinstadt mit circa 48.000 Einwohnern im Münsterland. Die Entfernung nach Münster beträgt knapp 30 km.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten fußläufig zu erreichen, auch ein Kino, Restaurants, Cafés, Bäckereien, Hotels, Ärzte, Apotheken, Reinigung, Stadtbücherei usw.

Der Wochenmarkt findet 2x pro Woche auf dem benachbarten Marktplatz statt.

Ein öffentliches Parkhaus befindet sich in 100m Entfernung vom Objekt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf Strom | 32,00 kWh/(m ² a) |
| Endenergiebedarf Wärme | 813,20 kWh/(m ² a) |

Exposé - Galerie



seitliche Ansicht

Exposé - Galerie



Hof und Ansicht von hinten



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Baujahr



Stellplatz Hof

Exposé - Galerie



Hof



Treppenhaus



Schlafzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2.OG