

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	57.255
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	57.255
Übernahme	sofort	X-fache Mieteinn.	20,87
Modernisierung Jahr	2021	BK umgelegt	12.124 €
Zustand	gepflegt	Nicht umlegbare BK	650 €
Gewerbefläche	110,00 m ²	Preis pro Parkfläche	55 €
Gesamtfläche	550,00 m ²	Anzahl Einheiten	9
Sonstige Flächen	30,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus mit einer Fassade aus Klinker und Sandstein mit insgesamt sieben Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (Pizzeria) in absolut zentraler, verkehrsberuhigter Lage von Dülmen. Das Haus hat ein Satteldach, was auf den Fotos nicht erkennbar ist.

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

Die Energieausweise für Wohnen und Gewerbe liegen vor.

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.

Diese 4 Wohnungen verfügen über einen Balkon.

Alle 7 Wohnungen sind jeweils mit einer eigenen Gasetagenheizung versehen, was den Mietern eine individuelle Steuerung und Abrechnung ermöglicht.

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

Im (trockenen) ca. 170 m² großen Kellergeschoss stehen allen Mietern eigene, abgeschlossene Kellerräume zur Verfügung. Zusätzlich gibt es einen Wäschekeller und einen Hausmeisterkeller.

Im Dachgeschoss befindet sich eine ca. 170m² große, attraktive Fläche als Ausbaureserve (z. B. für Studenten- oder Handwerkerappartements), die Potenzial zur Erweiterung der vermietbaren Wohnfläche bietet.

Das Dachgeschoss ist über das ausgebaute Treppenhaus vollständig und bequem erreichbar.

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 Gewerbeeinheit hat 2021 eine komplett neue Fensterfront sowie eine neue Eingangs- und Hoftür bekommen.

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

Ein ausgebautes Dachbodenzimmer sowie die PKW-Stellfläche auf dem Hof wurden bislang unentgeltlich den Mietern überlassen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Beste Lage: Das Objekt befindet sich direkt am Rande der Fußgängerzone von Dülmen am verkehrsberuhigten "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



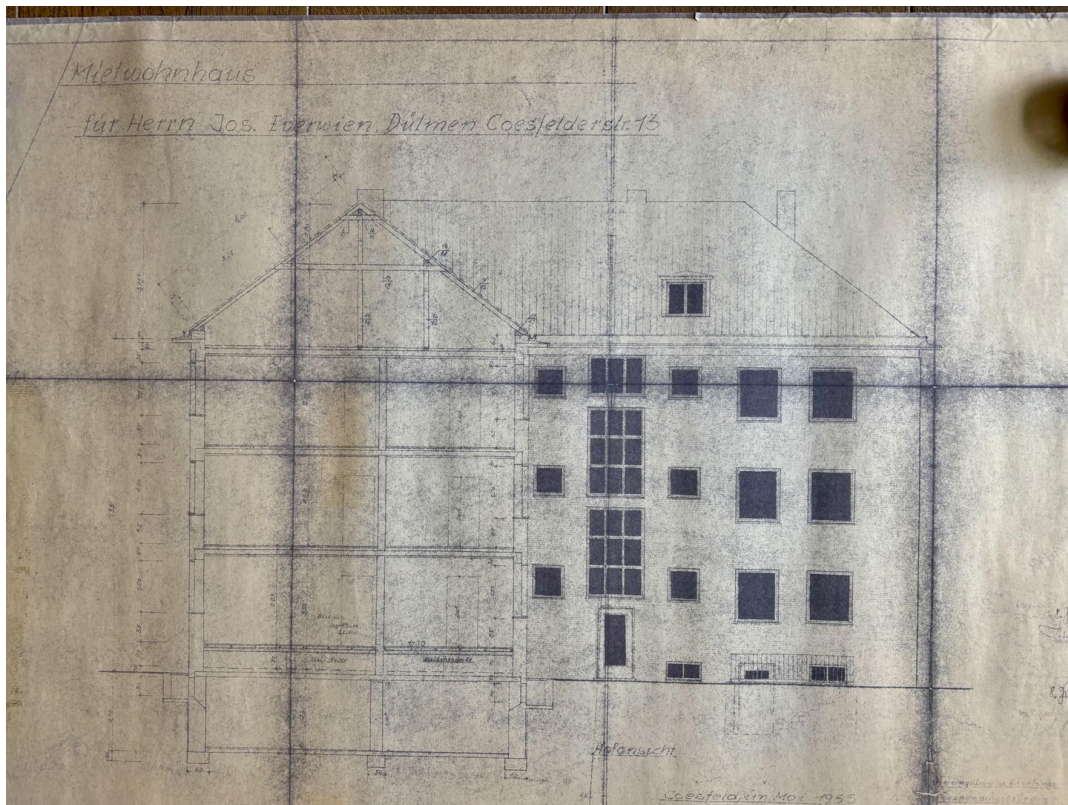
Wohnzimmer 2.OG

Exposé - Galerie

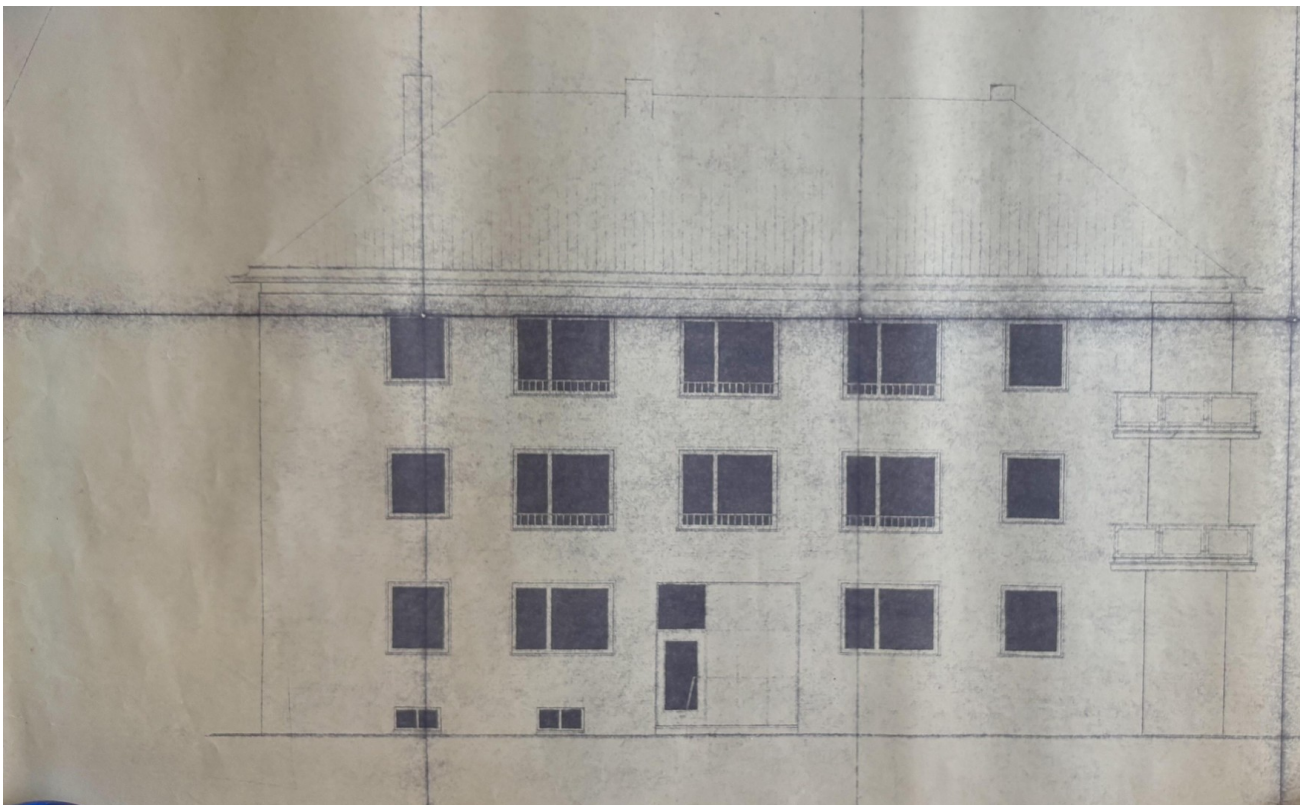


Schlafzimmer 1.OG

Exposé - Grundrisse

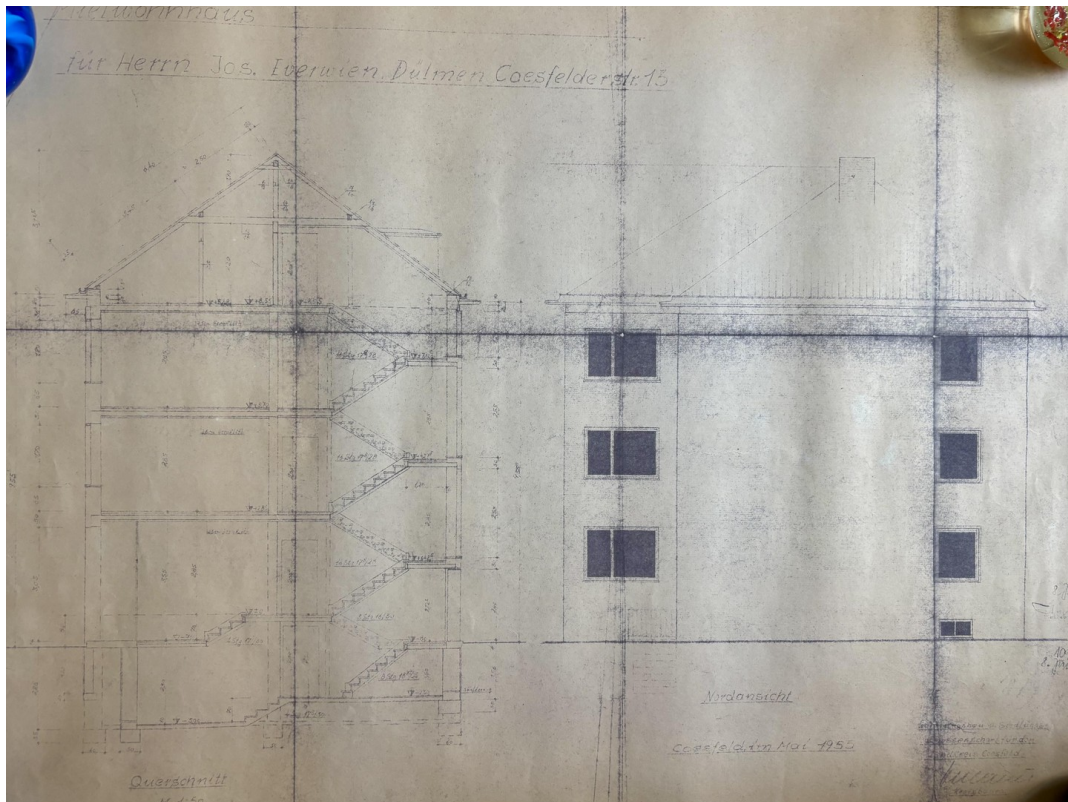


Hofansicht



Straßenansicht

Exposé - Grundrisse

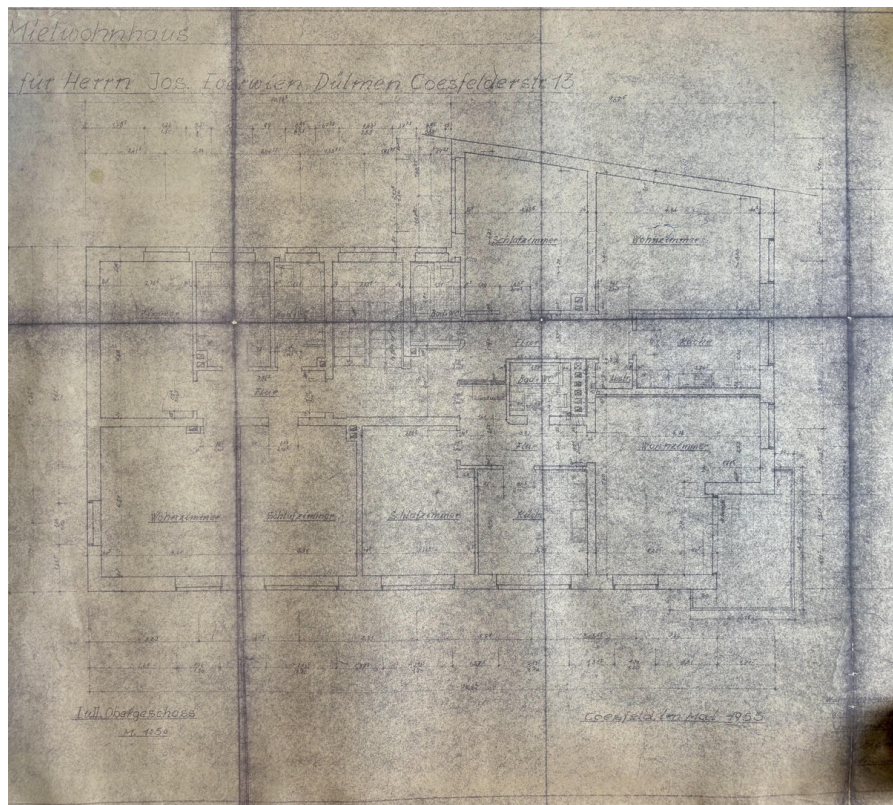


Querschnitt Treppenhaus



1. und 2. OG

Exposé - Grundrisse



Keller