

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Dülmen

### Secret Sale: Wohn- und Geschäftshaus in Top-Innenstadtlage



Objekt-Nr. OM-466640

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.100.000 €**

48249 Dülmen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	498,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	22
Zimmer	30,00	Badezimmer	8
Wohnfläche	497,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	7
Nutzfläche	884,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

## Diskretes Investment in gefragter Innenstadtlage

Nur wenige Immobilien vereinen eine derart zentrale Lage mit langfristiger Vermietbarkeit und gleichzeitigem Entwicklungspotenzial. Dieses Mehrfamilienhaus-Ensemble befindet sich unmittelbar am Beginn einer stark frequentierten Innenstadtlage und profitiert von einer dauerhaft hohen Wohnraumnachfrage.

Die Liegenschaft besteht aus zwei Gebäudeteilen auf einem gemeinsamen Grundstück. Insgesamt stehen sieben Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit zur Verfügung. Die Wohnfläche beträgt rund 497 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße von 498 m<sup>2</sup>.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, vorhandenen Stellplätzen und kurzfristig realisierbaren Mietsteigerungen. Die Immobilie eignet sich sowohl für private Investoren als auch für Bestandhalter, Family Offices oder vermögensverwaltende Gesellschaften.

## Die Immobilie

Das Ensemble umfasst:

- \* 7 Wohneinheiten
- \* 1 Gewerbeeinheit
- \* ca. 497 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 498 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* 7 PKW-Stellplätze im Innenhof
- \* voll unterkellerte Gebäude

Die Wohnungen verfügen über gefragte Grundrisse und sprechen eine breite Mieterzielgruppe an. Die Gewerbeeinheit profitiert zusätzlich von der zentralen Innenstadtlage.

## Zustand und Bauqualität

Die Gebäude präsentieren sich in einem gepflegten Gesamtzustand mit werthaltiger Substanz.

Vorhanden sind unter anderem:

- \* Klinkerfassaden
- \* Kunststofffenster
- \* hochwertige Hauseingangstüren
- \* gepflegte Treppenhäuser
- \* Vollkeller
- \* laufend instand gehaltene Gebäudestruktur

## Ertragspotenzial

Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt rund 66.420 €.

Zusätzlich bestehen kurzfristige Potenziale durch:

- \* Vermietung bzw. Optimierung einzelner Wohneinheiten
- \* Vermarktung der Stellplätze
- \* Vermietung separater Kellerräume

Nach Angaben des Eigentümers erscheint ein jährlicher Gesamtertrag von rund 71.580 € realistisch.

Eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage sorgt für eine nachhaltige Vermietbarkeit und zusätzliche Sicherheit für Investoren.

## Ausstattung

- \* 7 Wohnungen
- \* 1 Gewerbeeinheit
- \* Ca. 497 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 498 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* 7 PKW-Stellplätze
- \* Innenstadtlage
- \* Klinkerfassade
- \* Kunststofffenster
- \* Hochwertige Hauseingangstüren
- \* Gepflegte Treppenhäuser
- \* Vollkeller
- \* Gefragte Wohnungsgrundrisse
- \* Langfristig attraktive Vermietbarkeit
- \* Wohn- und Gewerbenutzung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

In absolut gefragter Innenstadtlage bietet dieses diskret vermarktete Wohn- und Geschäftshaus-Ensemble eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger. Die Liegenschaft umfasst insgesamt acht Einheiten, bestehend aus sieben Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, ergänzt durch sieben Stellplätze im Innenhof. Eine gepflegte Gebäudesubstanz, stabile Mieterstrukturen sowie kurzfristig realisierbare Ertragssteigerungen machen dieses Objekt zu einer attraktiven Investmentchance

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Innenstadtlagen von Dülmen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Banken und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Fußgängerzone beginnt praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von kurzen Wegen und einer hohen Lebensqualität.

Dülmen zählt zu den wirtschaftlich starken Städten im Münsterland und überzeugt durch seine zentrale Lage zwischen Münster und dem Ruhrgebiet. Die Kombination aus guter Infrastruktur, stabiler Bevölkerungsentwicklung und anhaltender Wohnraumnachfrage sorgt für eine dauerhaft hohe Vermietbarkeit.

Für Kapitalanleger interessant

Innenstadtlage mit hoher Nachfrage

Seltene Wohn- und Geschäftshaus-Ensemble

8 Einheiten

7 Stellplätze

Zusätzliche Mietpotenziale vorhanden

Gewerbeinheit als Diversifikation

Nachhaltig gute Vermietbarkeit

Solide Gebäudesubstanz

Kurzfristige Optimierungsmöglichkeiten

Langfristiges Wertsteigerungspotenzial

Sonstiges

Die Vermarktung erfolgt diskret im Auftrag des Eigentümers. Zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner werden Anschrift, Außenansichten und weiterführende Objektunterlagen ausschließlich qualifizierten Interessenten nach Prüfung zur Verfügung gestellt.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

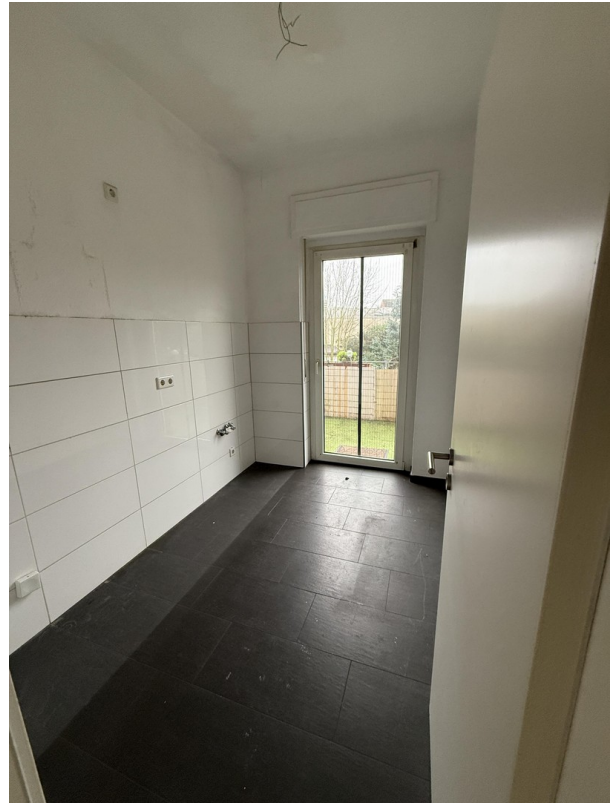
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



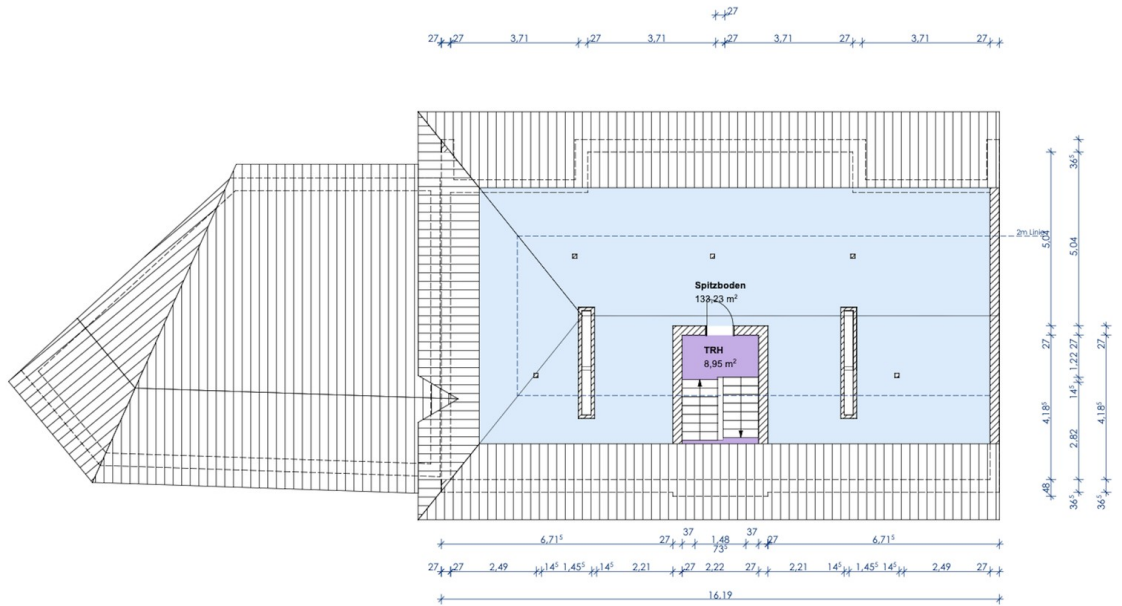
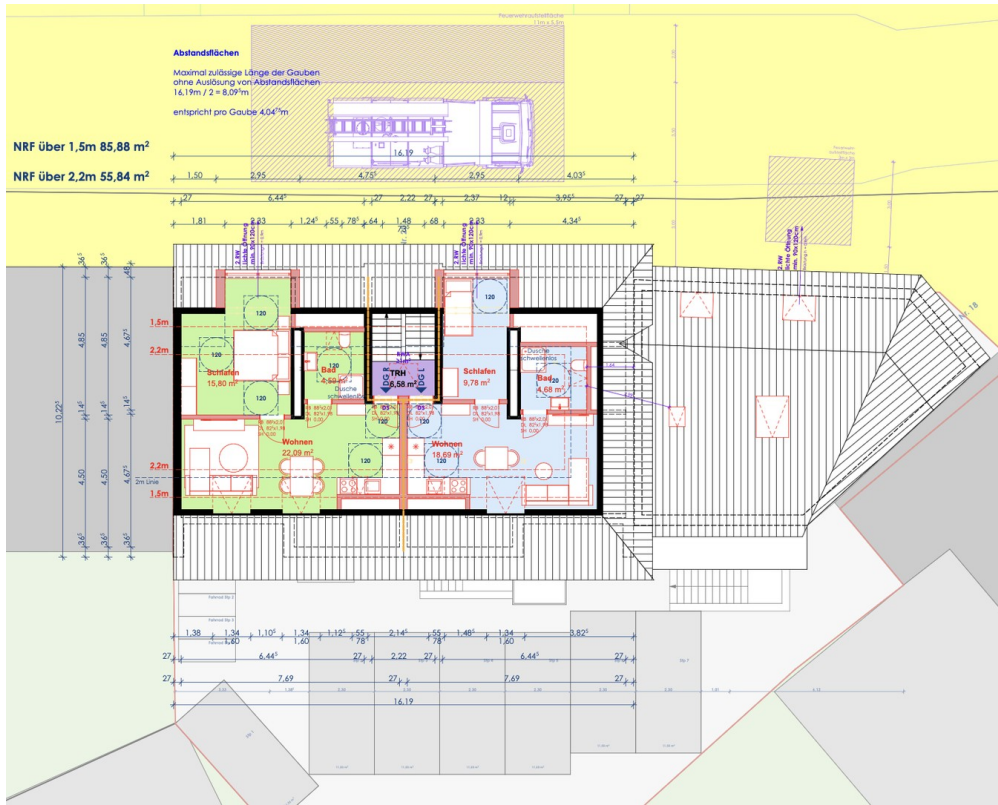
# Exposé - Galerie



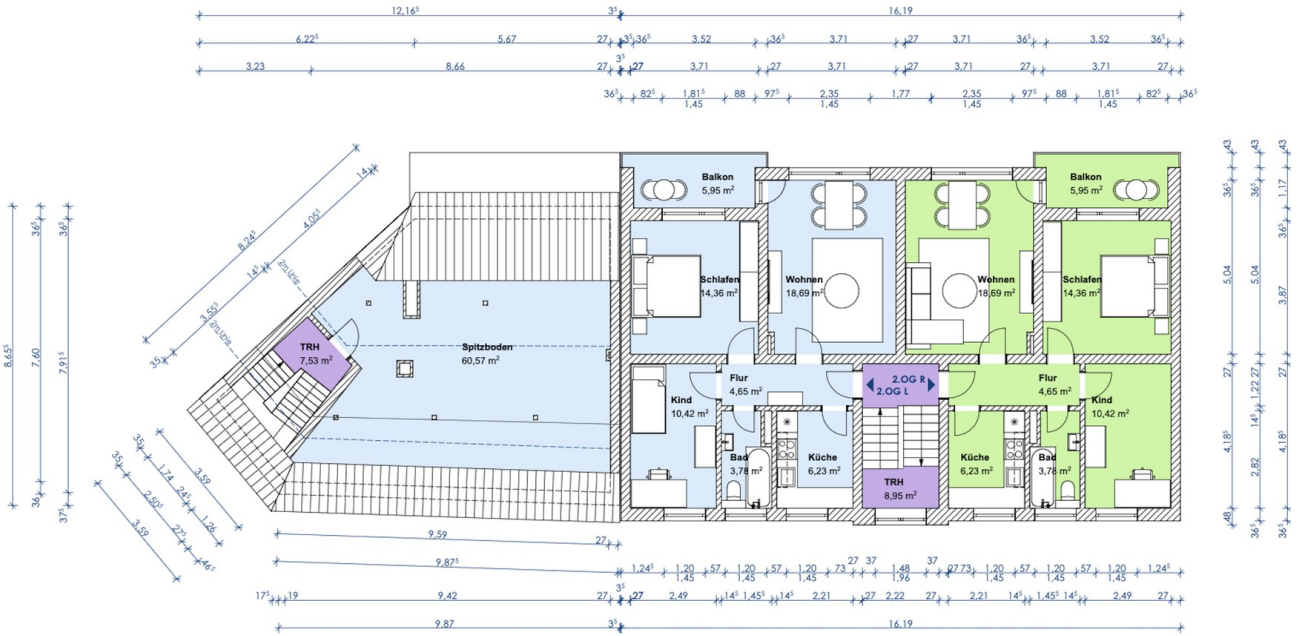
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

