Ruhige Sackgassenlage in Dülmen- günstige Kirchen Erbpacht



Larhüser Weg 24, 48249 Dülmen

Details

externe Objnr	EG812
Betreuer	Raphael Juffernholz
Status2	Aktive Vermarktung
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	249.000 €
Freitext Preis	Zweihundertneunund-vierzigtausend

Provision	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Stellplatzanzahl	2
Wohnfläche	114 m^2
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	570 m^2
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr	1955
Zustand	Gepflegt

Ihr Ansprechpartner
Herr Raphael Juffernholz
Juffernholz GmbH
Bottroper Str. 102
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467
Fax: 02043/375429
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholzgmbh.de
Web: www.juffernholz-immobilien.de

Baujahr lt. Energieausweis	1994	Heizungsart	Zentralheizung
		Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Befeuerung	Gas	Etagenzahl	1,5

Beschreibung

Wohnen in ruhiger Sackgassenlage: Dieses Einfamilienhaus am Larhüser Weg in Dülmen verbindet ein angenehm ruhiges Wohnumfeld mit ca. 114 m^2 Wohnfläche und fünf Zimmern. Das Haus aus dem Baujahr ca. 1955 steht auf einem ca. 570 m^2 großen kirchlichen Erbbaurechtsgrundstück. Die Lage ist ein besonderer Vorzug für alle, die sich einen Rückzugsort abseits des Durchgangsverkehrs wünschen.

Der helle Wohnbereich mit großer Fensterfront bietet Raum für gemeinsame Stunden. Die vorhandene Einbauküche mit Siemens-Geräten verbleibt im Haus. Ein Tageslicht-Gästebad im Erdgeschoss und ein weiteres Tageslichtbad im Obergeschoss ergänzen das Raumangebot. Die Bäder wurden 2014 erneuert; die Duschkabine wurde 2024 ausgetauscht.

Die überdachte, nach Westen ausgerichtete Terrasse und der Garten erweitern den Wohnraum nach draußen. Eine massiv errichtete Stallung mit Abmessungen von ca. 3 × 3 m gehört ebenfalls zum Grundstück. Das Haus ist voll unterkellert; zwei Stellplätze ergänzen das Angebot.

2014 wurden unter anderem die Elektrik saniert, die Wasserleitungen erneuert und die Wärmedämmung im Dachbereich erneuert. Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr ca. 1994, die auch die Warmwasserbereitung übernimmt. 2024 erhielt die Anlage eine neue Pumpe.

Bitte beachten Sie die Besonderheiten des Erbbaurechts: Erbbaurechtsgeber ist die Kirche; die Laufzeit reicht bis 2057. Der jährliche Erbbauzins beträgt bei Eigennutzung 3.800 € und bei Vermietung bzw. Kapitalanlage 5.000 €. Die angegebene Beleihungsgrenze beträgt 80 %.

Lage

Die ruhige Sackgassenlage am Larhüser Weg ist ein besonderer Vorzug dieser Immobilie. Hier steht das Wohnen abseits des Durchgangsverkehrs im Mittelpunkt – ein angenehmes Umfeld für alle, die nach einem lebhaften Tag Ruhe suchen und die Zeit zu Hause sowie im eigenen Garten genießen möchten.

Dülmen liegt im Kreis Coesfeld im Münsterland, zwischen den Baumbergen und der Hohen Mark. Die Stadt verbindet städtische Infrastruktur mit dem landschaftlich geprägten Umfeld des Münsterlandes. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten sind im Ort vorhanden.

Die Verbindung aus ruhiger Wohnlage, Garten und dem Standort Dülmen macht das Haus insbesondere für Menschen interessant, die Wert auf einen entspannten Wohnalltag legen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Raphael Juffernholz
Juffernholz GmbH
Bottroper Str. 102
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467
Fax: 02043/375429
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholzgmbh.de
Web: www.juffernholz-immobilien.de

Ausstattung Beschreibung

- Ca. 114 m^2 Wohnfläche, fünf Zimmer
- Baujahr ca. 1955
- Ca. 570 m^2 kirchliches Erbbaurechtsgrundstück
- Ruhige Sackgassenlage
- Vollunterkellerung
- Zwei Stellplätze
- Überdachte Terrasse mit Westausrichtung und Garten
- Massive Stallung, ca. 3 × 3 m
- Einbauküche mit Siemens-Geräten verbleibt im Haus
- Tageslicht-Gästebad im Erdgeschoss und Tageslichtbad im Obergeschoss
- Bäder ca. 2014 erneuert; Handtuchheizkörper; Duschkabine ca. 2024 erneuert
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung im Erdgeschoss von ca. 1993
- Dachgeschossfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung von ca. 2014
- Elektrik ca. 2014 komplett saniert
- Wasserleitungen ca. 2014 erneuert
- Wärmedämmung im Dachbereich ca. 2014 erneuert
- Gaszentralheizung von ca.1994 einschließlich Warmwasserbereitung
- Heizungspumpe ca. 2024 erneuert
- Kellerausgangstür ca. 2014 erneuert
- Glasfaser liegt in der Straße; ein Hausanschluss ist noch nicht vorhanden

- Erbbaurechtslaufzeit bis 2057; Beleihungsgrenze 80 %
- Jährlicher Erbbauzins: 3.800 € bei Eigennutzung, 5.000 € bei Vermietung/Kapitalanlage

Sonstige Angaben

Einige Immobilienfotos wurden zur Optimierung von Belichtung, Himmel, und Bepflanzung mit KI nachbearbeitet. Die dargestellte Immobilie entspricht im Wesentlichen dem tatsächlichen Zustand. Lediglich die Einrichtungsbeispiele weichen hiervon erheblich ab.
Bitte nehmen Sie nur diskrete
Außenbesichtigungen vor, ein Innenbesichtigungstermin kann mit uns kurzfristig vereinbart werden. Es fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. an. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass der Makler für den Eigentümer in selber Höhe provisionspflichtig tätig wird. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Zwischenverkauf nicht ausgeschlossen. Der Energieausweis wird bei Erstbesichtigung vorgelegt.

Sind Sie neugierig geworden? Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Klärung Ihrer Rückfragen zur Verfügung.

Haben Sie bereits eine Bestandsimmobilie und möchten kostenlos den Wert ermitteln lassen?
Wir bieten unseren Immobilien Interessenten eine professionelle und zu 100% kostenlose Verkaufswertberechnung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für Ihre Bestandsimmobilie an.

Ihr Ansprechpartner
Herr Raphael Juffernholz
Juffernholz GmbH
Bottroper Str. 102
45964 Gladbeck

Tel./Mobil: 02043/37540 / 0176/84831467
Fax: 02043/375429
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholzgmbh.de
Web: www.juffernholz-immobilien.de

Hierdurch haben Sie eine Planungssicherheit welcher Preis sich für Ihre bisherige Immobilie erzielen lässt und Sie können Ihren neuen Kauf in Ruhe anstreben.
Die Berechnung können Sie über unsere Homepage anfordern www.juffernholz-immobilien.de

Diese Immobilie ist nicht die passende für Sie und Sie wollen immer die neuesten Angebote erhalten? Tragen Sie sich einfach in unsere Datenbank unter http://www.juffernholz-immobilien.de/interessenten.xhtml ein, hinterlegen Sie ein Suchprofil und erhalten Sie immer die neuesten Angebote, bevor Sie auf den Portalen erscheinen! Hierdurch haben Sie immer kurzfristig die Möglichkeit Ihren Traum der eigenen Immobilie vor allen anderen zu verwirklichen. Dieser Service ist für Sie kostenfrei, es werden nur Kosten im Falle der Beurkundung eines notariellen Kaufvertrages über uns fällig.
Mieten oder vermieten, kaufen oder verkaufen - vertrauen Sie bei Ihrer Immobilienentscheidung auf die Kompetenz von unserer über 30jährigen Tätigkeit in der Immobilienvermittlung.

Juffernholz GmbH
Ansprechpartner :
Raphael Juffernholz
Prokurist
Immobilienmakler IHK
DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung D1Plus

Tel.: 02043/37540
Mobil; 0176/84831467
E-Mail: raphael.juffernholz@juffernholz-gmbh.de
Internet: www.juffernholz-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.