



RAUSCHERT IMMOBILIEN
IHR ZERTIFIZIERTER IMMOBILIENMAKLER

EXPOSÉ

*Eigentumswohnung
Krummerweg 5
48249 Dülmen*

MODERN UND HELL:

Das große Wohn- und Esszimmer ist das Herzstück dieser kleinen Wohnung.

OPTIMAL FÜR KAPITALANLEGER:

Aufgrund der Größe von ca. 47m² und der Raumaufteilung eine Singel-Wohnung.

Aktuell als Kapitalanlage, da bereits langfristig vermietet.

DIESE WOHNUNG!

Diese Immobilie besticht durch ihre pragmatische Aufteilung.



Die Eckdaten der Immobilie:

- Massiv gebaut
- Baujahr 1980
- Dachgeschoss
- Wohnfläche ca. 47m²
- Kellerraum ca. 9,3m²
- aktuelle Kaltmiete 282€/Monat
→ 3384€ p.a.

**"Sehr schöne Wohnlage in
in einem ruhigen
Wohngebiet."**



DIE WOHNUNG

Eine Wohnung mit Möglichkeiten...

In der Nähe des Zentrums von Dülmen befindet sich diese schöne Wohnung. Die Wohnung bietet ca. 47 m². Die Wohnung bietet alles, was ein Single von heute erwartet.

Die Innenstadt von Dülmen ist nur ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt. Für Pendler ist die Autobahnauffahrt A43 ca. 1,7 km weit entfernt.



Kaufpreis: 75.000 € *

***zzgl. 3,57 % inkl. MwSt. Maklercourtage u. zzgl. Kaufnebenkosten**





DER WOW-EFFEKT

Das Wohn- und Eßzimmer findet man heute selten.
- WOW-Effekt.

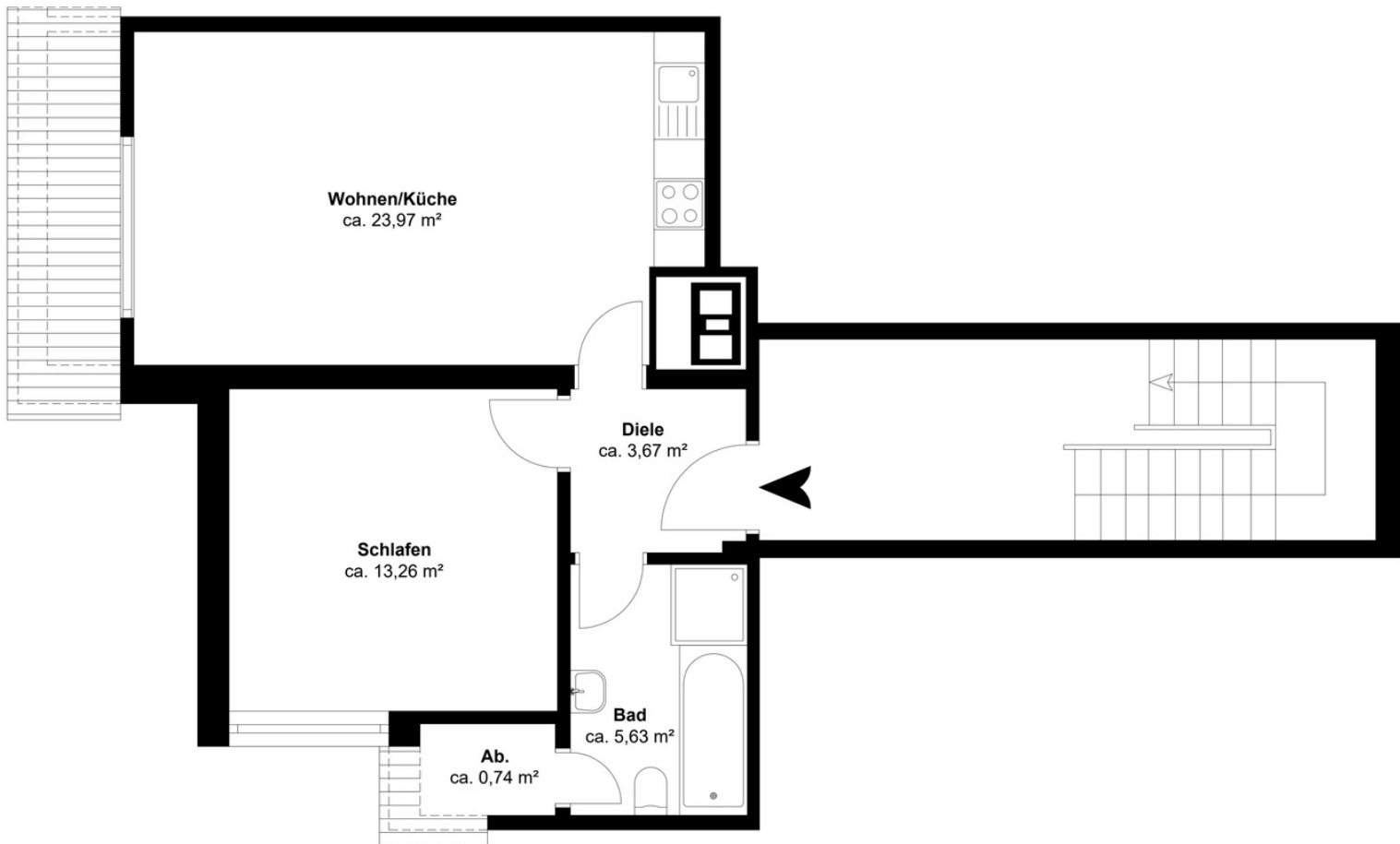


IMPRESSIONEN

Wohnen und Schlafen- Sie werden es lieben...



GRUNDRISS



WOHNFLÄCHEN- BERECHNUNG

- 3 -

Dachgeschoß - Wohnung mitte

Bad:	$2,885 \times 2,01$	=	5,80 qm
Abstellr.:	$1,51 \times 1,01 \times 0,5$	=	0,76 qm
Schlafen:	$3,76 \times 3,635$	=	13,67 qm
Diele:	$1,885 \times 2,01$	=	3,79 qm
Wohnen + Küche:	$3,76 \times 6,135$		
	$+ 2,635 \times 0,625$	=	24,71 qm
			48,73 qm
	. /. 3 % Putz	=	1,46 qm
Wohnung mitte - gesamt			47,27 qm
			=====

Dachgeschoß - Wohnung rechts

Die Ausstattung

- Fußböden: Fliesen, Teppich, Laminat, PVC
- Kunstst.-Fenster doppelverglast
- Gas-Heizung

**"Notwendige
Maßnahmen wurden
gemacht."**

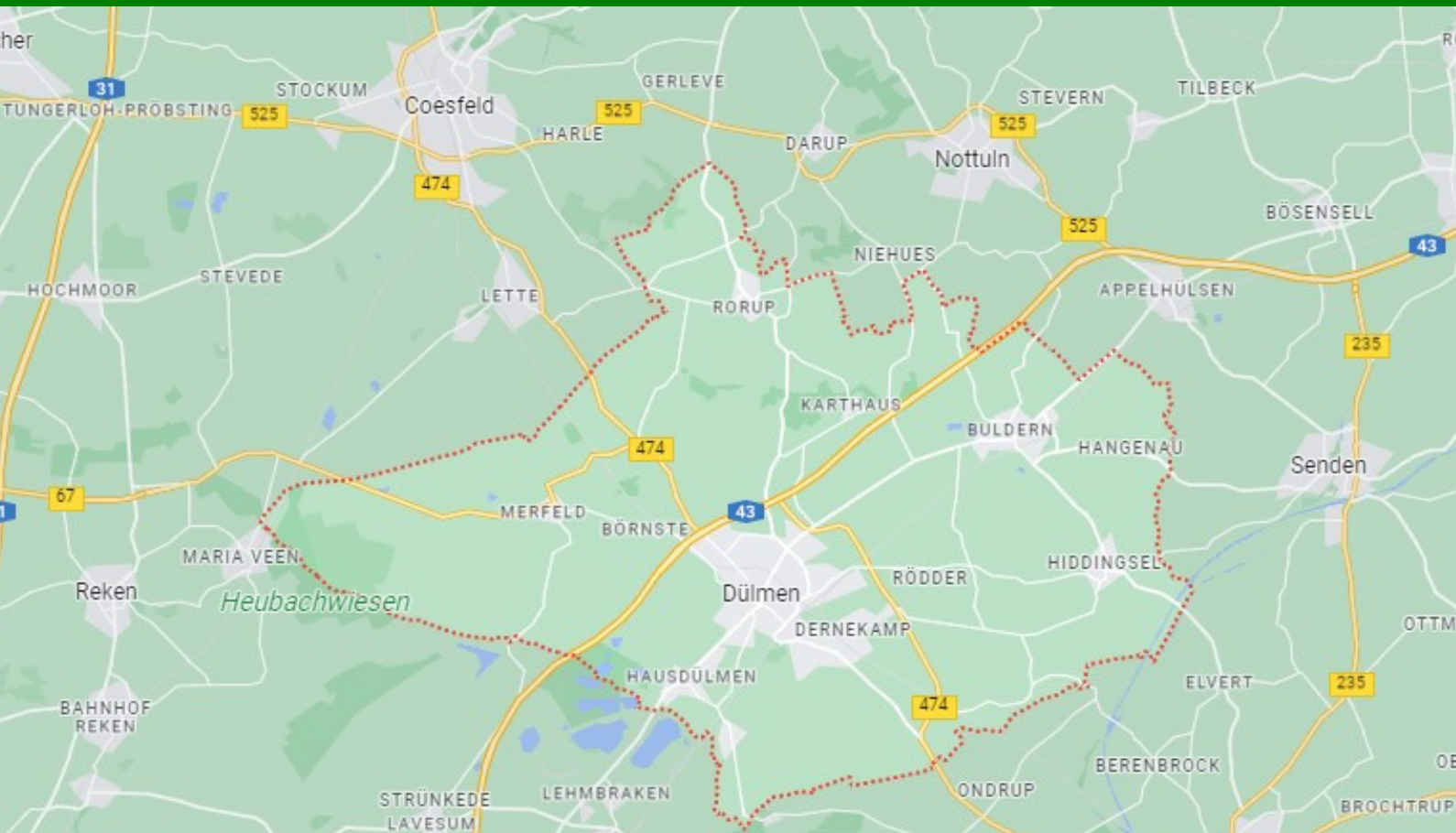


DIE LAGE

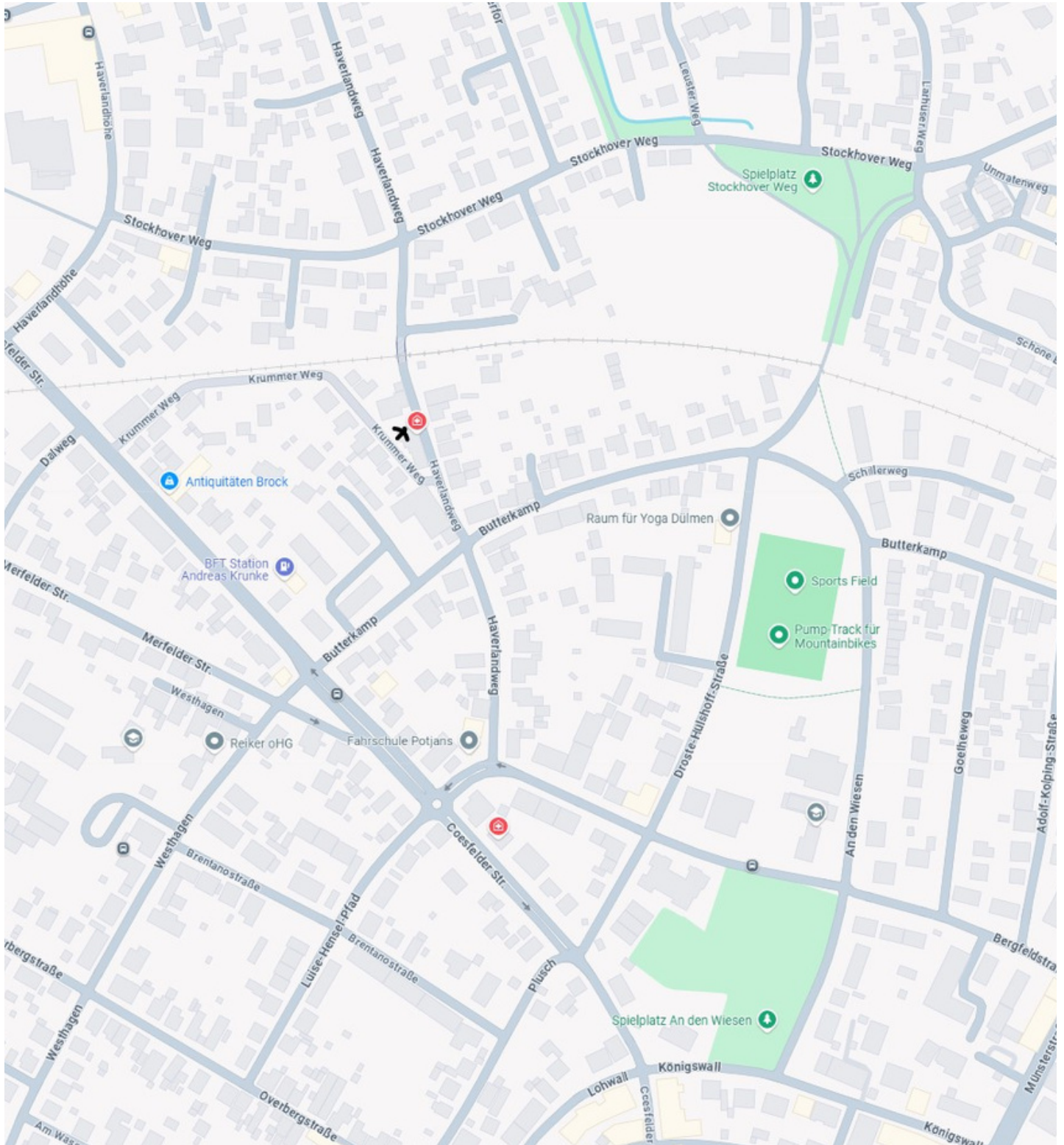
Stadt Dülmen, Kreis Coesfeld

Mitten im Münsterland befindet sich die Stadt Dülmen mit ihren ca. 47.000 Einwohnern. Der Wildpark ist ein bekanntes Ausflugsziel und liegt im Naturschutzgebiet Haard. Dieses lädt zum Spaziergehen ein. Die Immobilie befindet sich am Stadtrand von Dülmen. Ein Edeka-Laden mit Bäckerei und ein Kindergarten sind fußläufig erreichbar. Die Mikro-Lage der Immobilie zeichnet sich durch ihre Ruhe aus. Des Weiteren ist ein Bolzplatz und großer Spielplatz fußläufig erreichbar.

Für eine hervorragende Verkehrsanbindung sorgt der neue Bahnhof in Dülmen mit den Fahrtrichtungen Enschede(NL)-Dortmund sowie Münster-Mönchengladbach. Eine Fahrt nach Münster Hauptbahnhof dauert nur 19 Minuten. Die Bundesstraße B 474 bietet eine schnelle Verbindung an die Städte Coesfeld und Lüdinghausen. Zudem verfügt Dülmen über zwei Anschlussstellen an die Autobahn A 43 (Münster - Wuppertal), welche in ca. 2 bzw. 10 Minuten erreichbar sind.



DIE LAGE



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

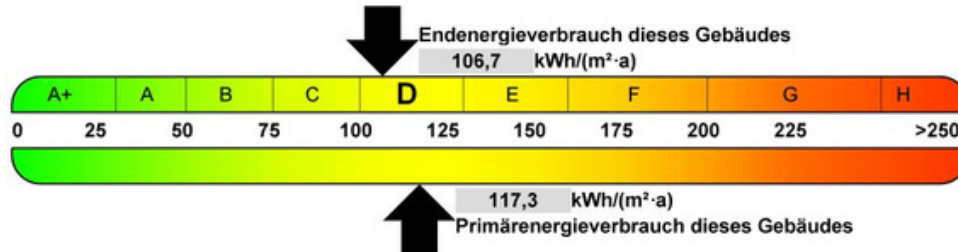
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NW-2025-005842637

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 28,2 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

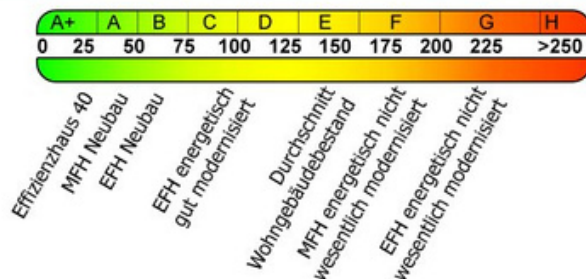
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

106,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas	1,10	201.173	46.269	154.904	1,28

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenes, also mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge Wärme für Heizung (witterungsbereinigt), Leerstandszuschlag Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).

Impressum-Allgemeine Geschäftsbedingungen

Rauschert Immobilien
Inhaber: Dirk Rauschert
August-Brust-Str. 10 | 48249 Dülmen
Tel: 02594 890 50 30
Fax: 02594 890 50 25
E-Mail: Info@Drauschert-Immobilien.de

Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO der
Kreis Coesfeld | Der Landrat, Abtl. 32 - Sicherheit und Ordnung |
Friedrich-Ebert-Straße 7 in 48653 Coesfeld | Telefon: (02541) 18-0 |
Fax: (02541) 18-888 3240 | Homepage: <https://www.kreis-coesfeld.de/>
E-Mail: info@kreis-coesfeld.de-mail.de

Aufsichtsbehörde:

Gewerbeamt Stadt Dülmen | Marktstr. 1 | 48249 Dülmen |
Tel: 02594 / 12-0 | Fax: 02594 / 120 199 |
Homepage: www.duelmen.de | E-Mail: Stadt@duelmen.de

1. Vorbemerkungen

Die oben genannte Firma (nachstehend auch „Makler“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (nachfolgend „BGB“ genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Rauschert Immobilien versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen. Diese AGB sind Gegenstand des schriftlichen Maklervertrages.

2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie als auch der Käufer sein. Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kaufvertrag gemeint. Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

3. Zustandekommen des Maklervertrages

Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z. B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen (z. B. Exposé). Gemäß § 656a BGB bedarf „ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, (...) der Textform“. Ausreichend ist eine Vereinbarung z. B. über E-Mail.

4. Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.



Allgemeine Geschäftsbedingungen

5. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben oder E-Mail an den Makler.

6. Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

7. Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

8. Maklerprovision

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionssatz. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein rechtswirksamer Kaufvertrag zustande kommt. Damit der Makler für den Käufer und Verkäufer tätig werden kann, muss der Käufer entsprechend § 656a BGB (Textformerfordernis) die Beauftragung des Maklers bestätigen.

9. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

10. Haftung, Haftungsbegrenzung

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben auf Plausibilität und Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler jedoch keine Haftung. Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

11. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

12. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers. Dem Makler bleibt das Recht unberührt den Gerichtsstand des Kunden zu wählen.



Widerrufsbelehrung

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief oder E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312g Absatz 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

Rauschert Immobilien
August-Brust-Str. 10
48249 Dülmen
E-Mail-Adresse: Info@DRauschert-Immobilien.de

Folgen des Widerrufs

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.
Ende der Widerrufsbelehrung

Vorlage zum Widerruf:

Widerruf des Maklervertrages

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerrufe ich innerhalb der gesetzlichen Frist den oben genannten mit Ihnen abgeschlossenen Vertrag.

Ort, Datum:

.....
(Unterschrift aller Vertragspartner)



IHR ANSPRECHPARTNER

Rauschert Immobilien

Jede Immobilie ist einzigartig und für mich stehen Verkäufer und Käufer im Mittelpunkt der Interessen. Ich stehe Ihnen als Berater beim Kauf bzw. Verkauf vermittelnd und fair zur Seite. Durch meine 10 jährige Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien, bin ich mir meiner Verantwortung Ihnen gegenüber bewusst und lebe diese jeden Tag.

Meine Kontaktdaten:

Rauschert Immobilien
Dirk Rauschert
zertifizierter Immobilienmakler
August-Brust-Str. 10
48249 Dülmen
Tel. 02594 - 890 50 20
Mobil. 0170 - 260 48 62
Info@DRauschert-immobilien.de

