



LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

Immobilien-Exposé

**Einladende, gemütliche Gaststätte im
Herzen von Dülmen !**

Objekt-Nr.:
65089#CBSVF

Gastgewerbe/Hotel zum Kauf

in 48249 Dülmen



Details

Provisionspflichtig

Heizkosten

218 €

Käuferprovision inkl. USt.

5,95 %

Gesamtfläche (ca.)

140 m²

Sonstige Fläche (ca.)

43 m²

Etage

0

Anzahl Etagen

2

Baujahr

1981

Lage/Gebiet

Stadtzentrum

Zustand

gepflegt

Boden

Fliesen

Fahrstuhl

Personen

Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen eine ansprechende und ausgesprochen gemütliche Gaststätte im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Wohn- und Geschäftshauses im Zentrum von Dülmen anbieten zu können.

Das Gebäude, welches 1981 erbaut wurde, beherbergt insgesamt fünf Wohneinheiten und die angebotene Gewerbeinheit.

Die Grundstücksgröße umfasst insgesamt 309 m², wobei der Miteigentumsanteil für die Räumlichkeiten der Gaststätte lt. Teilungserklärung 220,072/1.000 beträgt.

Der Miteigentumsanteil als Grundlage für die Neben-/Betriebskostenabrechnung beträgt lt. interner Vereinbarung 220,072/943,912.

Die Immobilie ist zweigeschossig und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss.

Das helle Lokal erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 136 m², die sich auf einen großzügigen Gastraum von ca. 97 m², eine gut ausgestattete Küche mit angeschlossenen Kühlraum von ca. 16 m² sowie einen Sanitärbereich von ca. 27 m² verteilt. Der Sanitärbereich ist funktional aufgeteilt und umfasst Damen- und Herren-WCs für die Gäste, Personal-WCs sowie einen Abstellraum.

Die Ausstattung des Gastraums ist einladend und modern, mit einem Laminatboden, einer ansprechenden Insel-Theke sowie Tischen und Bestuhlung. Die Möblierung gehört dem Eigentümer der Immobilie und wird dem derzeitigen Mieter, wie mietvertraglich vereinbart, zwecks Nutzung zur Verfügung gestellt.

Für eine effiziente Beheizung der Räumlichkeiten sorgt eine Gas-Zentralheizungsanlage, die 2012 neu installiert wurde. Lt. Wirtschaftsplan 2024 beläuft sich die Heizkostenvorauszahlung auf monatlich 217,94 € / jährlich auf 2.615,29 €. Die Einzelabrechnung erfolgt über „ista“.

Lt. Auskunft der Hausverwaltung liegt der Stand der Erhaltungsrücklage derzeit (Januar 2025) bei 4.668,22 €.

Der Stand der anteiligen Erhaltungsrücklage für die angebotene Gewerbeeinheit liegt im Januar 2025 bei 1.088,39 €.

Die moderate Rücklagenvorauszahlung beträgt monatlich 19,43 € / jährlich 233,15 €.

Das Hausgeld, inklusive Rücklagen- und Heizkostenvorauszahlung, liegt bei monatlich 400,00 € / jährlich 4.800,00 €. Der mögliche umlagefähige Anteil des voraussichtlichen Hausgeldes für 2024 beträgt monatlich 332,28 € / jährlich 3.987,37 €.

Hinzu kommt die Grundsteuer, welche ebenfalls umlagefähig ist und monatlich mit 49,87 € bzw. pro Jahr mit 598,40 € zu Buche schlägt.

Das derzeitige Mietverhältnis endet zum 01.03.2025, und es liegt bereits ein Mietangebot über eine monatliche Kaltmiete von 1.800,00 € netto vor.

Die Lage innerhalb der Innenstadt ist perfekt. Eine Mischung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden und die direkte Nähe zur Fußgängerzone mit vielen Geschäften, Cafés und diversen Freizeitangeboten, die sowohl Anwohner als auch Besucher zum Bummeln und Verweilen animiert.

Sehenswürdigkeiten wie das Lüdinghauser Tor, Teil der ehemaligen Stadtbefestigung und Wahrzeichen der Stadt Dülmen oder auch die St. Viktor Kirche, Veranstaltungen wie z. B. das Stadtfest und der Dülmener Weihnachtsmarkt und insbesondere die Landschaft mit wunderschönen Naherholungsgebieten, wie dem "Wildpark Dülmen" und dem „Merfelder Bruch“, locken ganzjährig Besucher von Nah und Fern an. Durch ein perfekt ausgebautes Netz an Rad-/Wanderwegen wird die Erkundung der Stadt und der Natur zu einem wahren Vergnügen.

All die Vorzüge dieser Lage bilden nicht nur eine solide Grundlage für den Geschäftsbetrieb, sondern eröffnen auch die Möglichkeit, sich in der Gemeinschaft zu etablieren und ein treues Kundenklientel aufzubauen.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar und bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren und Gastronomiebegeisterte.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Ausstattung

Angeboten wird der gewerbliche Eigentumsanteil an einem "Wohn- und Geschäftshaus" im Zentrum von Dülmen, in bester Lage.

Räumlichkeiten des Restaurants im Erdgeschoss des Hauses (Sondereigentum)

Grundstücksgröße: Gesamt: 309 m²

Miteigentumsanteil lt. Teilungserklärung: 220,072/1.000

Miteigentumsanteil als Grundlage für Neben-/Betriebskostenabrechnung (lt. interner Vereinbarung): 220,072/943,912

Gebäudenutzung: 5 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit (Nr. 6)

Zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr der Immobilie: 1981

Massivbauweise mit Satteldach

Sondereigentum:

- Gastraum: ca. 97 m²

- Küche mit angeschlossenem Kühlraum: ca. 16 m²

- Bereich Sanitäranlagen: ca. 27 m²

- Aufteilung Sanitärbereich: Damen- und Herren-WCs für die Gäste, Personal-WCs, Abstellraum

- Beheizte Nutzfläche gesamt: ca. 136 m²

Ausstattung Gastraum: Laminatboden, einladende Inseltheke, Tische und Bestuhlung (= Eigentum des jetzigen Eigentümers der Gewerbeinheit - Nutzung durch den derzeitigen Mieter mietvertraglich vereinbart)

Möglichkeit zur Nutzung von Kellerräumen als Lagerräume vorhanden (ein Kellerraum - Nr. 6 - zum Sondereigentum gehörend)

Derzeitiges Mietverhältnis endet zum 01.03.2025

Mietangebot über monatliche Kaltmiete von 1.800 € netto liegt vor

Gas-Zentralheizungsanlage - neu in 2012

Erhaltungsrücklage gesamt - Stand Januar 2025 - lt. HV: 4.668,22 €

Anteilige Erhaltungsrücklagen - Stand Januar 2025: 1.088,39 €

Lt. Wirtschaftsplan 2024:

Rücklagenvorauszahlung: monatlich - 2024: 19,43 € / jährlich - 2024: 233,15 €

Heizkostenvorauszahlung (HZ/WW/KW): monatlich - 2024: 217,94 € / jährlich - 2024: 2.615,29 €
(Abrechnung über ista)

Hausgeldvorauszahlung (incl. Rücklagen- und Heizkostenvorauszahlung): monatlich - 2024: 400,00 € / jährlich - 2024: 4.800,00 €

Möglicher umlagefähiger Anteil des voraussichtlichen Hausgeldes 2024 (auf Grundlage des Wirtschaftsplans 2024): monatlich - 2025: 332,28 € / jährlich - 2025: 3.987,37 €

Grundsteuer (ebenfalls umlagefähig, im Hausgeld aber noch nicht berücksichtigt): monatlich - 2024: 49,87 € / jährlich: 598,40 €

Verfügbarkeit der Immobilie: ab sofort

Sonstiges

Um dieses Objekt einmal genauer kennen zu lernen, empfehlen wir Ihnen unbedingt einen Besichtigungstermin vor Ort.

Hinweis: Alle Angaben basieren auf Auskünften des Verkäufers. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben können wir daher nicht übernehmen.

Courtage: 5,95 % des Kaufpreises inkl. der zur Zeit gültigen Mehrwertsteuer, zahlbar vom Käufer/ Erwerber an die Firma Lass Immobilien GmbH, fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Die Lass Immobilien GmbH hat mit der Verkäuferseite eine schriftliche Courtagevereinbarung in gleicher Höhe geschlossen.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir keine Kontaktanfragen ohne vollständige Anschrift und Telefonnummer der Interessenten bearbeiten können.

Ihr Ansprechpartner:

Oscar Lass

02506-1055

Lage & Umgebung

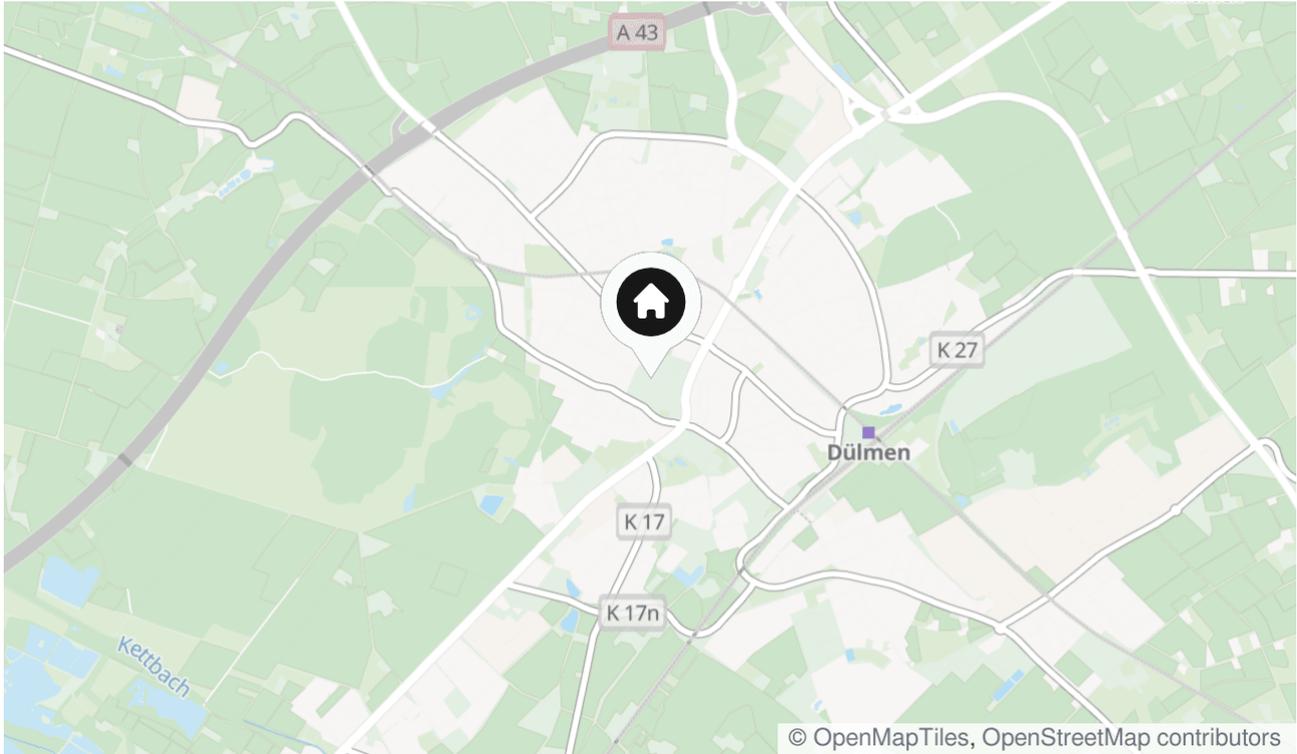
48249 Dülmen

Dülmen ist die größte kreisangehörige Stadt im nordrhein-westfälischen Kreis Coesfeld. Sie liegt zwischen Münster und dem Ruhrgebiet.

Das Restaurant befindet sich im Zentrum von Dülmen. Bekannt ist die Stadt für ihre historischen Gebäude und den malerischen Charme. Die Umgebung bietet eine Mischung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden, gepflegten Grünflächen und kleinen Geschäften. Die Fußgängerzone in der Nähe lädt zum Bummeln und Verweilen ein, während verschiedene Restaurants und Cafés die gastronomische Vielfalt des Stadtteils widerspiegeln.

Dülmen selbst ist eine charmante Stadt in Nordrhein-Westfalen mit einer reichen Geschichte und einer Vielzahl kultureller Veranstaltungen und Sehenswürdigkeiten. Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur und ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In der Umgebung finden sich zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie Parks, Seen und Wanderwege.

Die Region um Dülmen ist für ihre landschaftliche Schönheit und ihre vielfältigen Freizeitaktivitäten bekannt. Die Nähe zum Münsterland lädt zu ausgedehnten Radtouren und Spaziergängen ein, während die zahlreichen kulturellen Veranstaltungen und Feste das ganze Jahr über für Abwechslung sorgen. Insgesamt bietet die Region eine hohe Lebensqualität und eine gute Work-Life-Balance für Einheimische und Besucher.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

89,70 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

Gas

Wesentlicher Energieträger

Gas

Gültig bis

30.06.2028





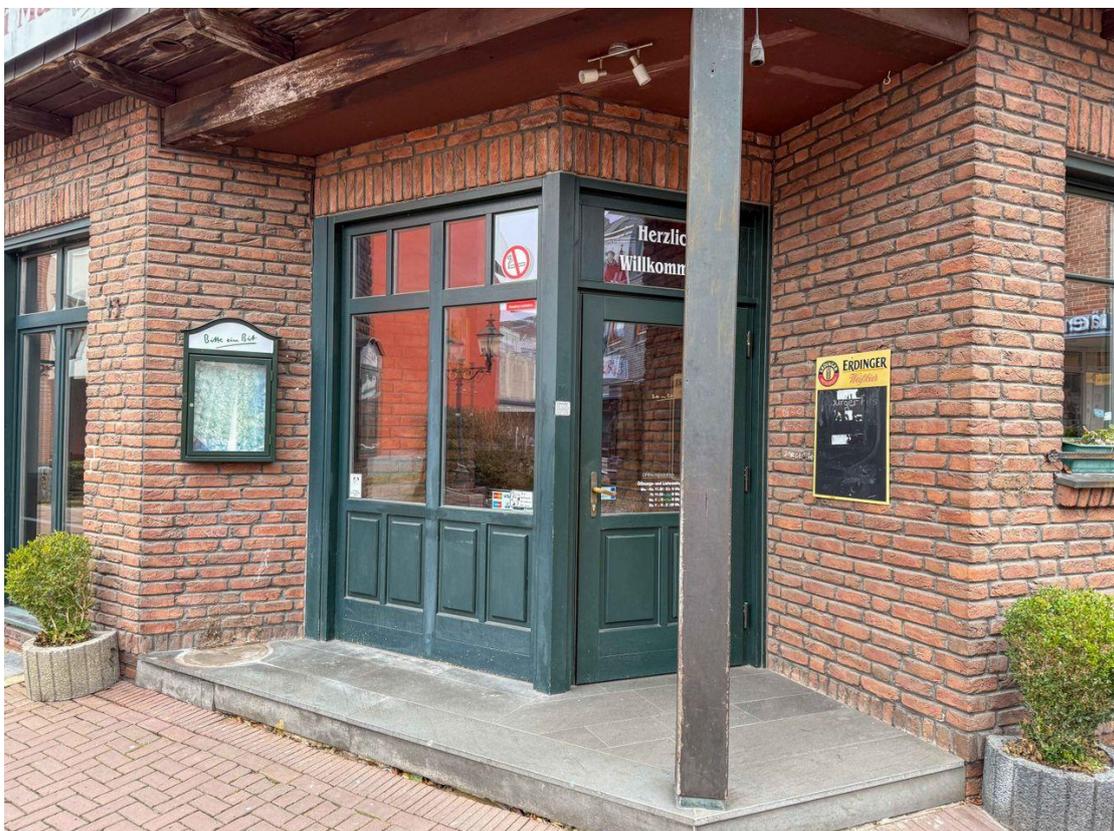
Staßenansicht



Vorplatz



Straßenansicht



Eingang



Windfang



Innen 1



Innen 2



Innen 3



Innen 4



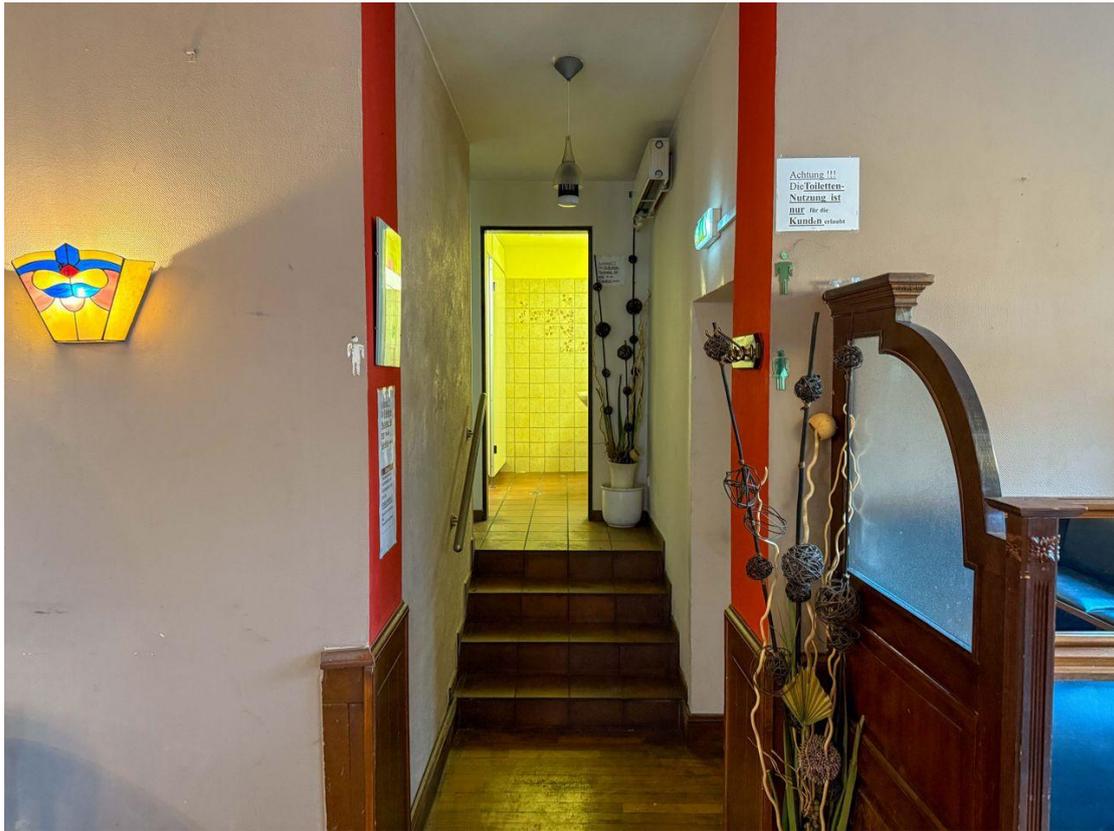
Innen 5



Innen 6



Theke



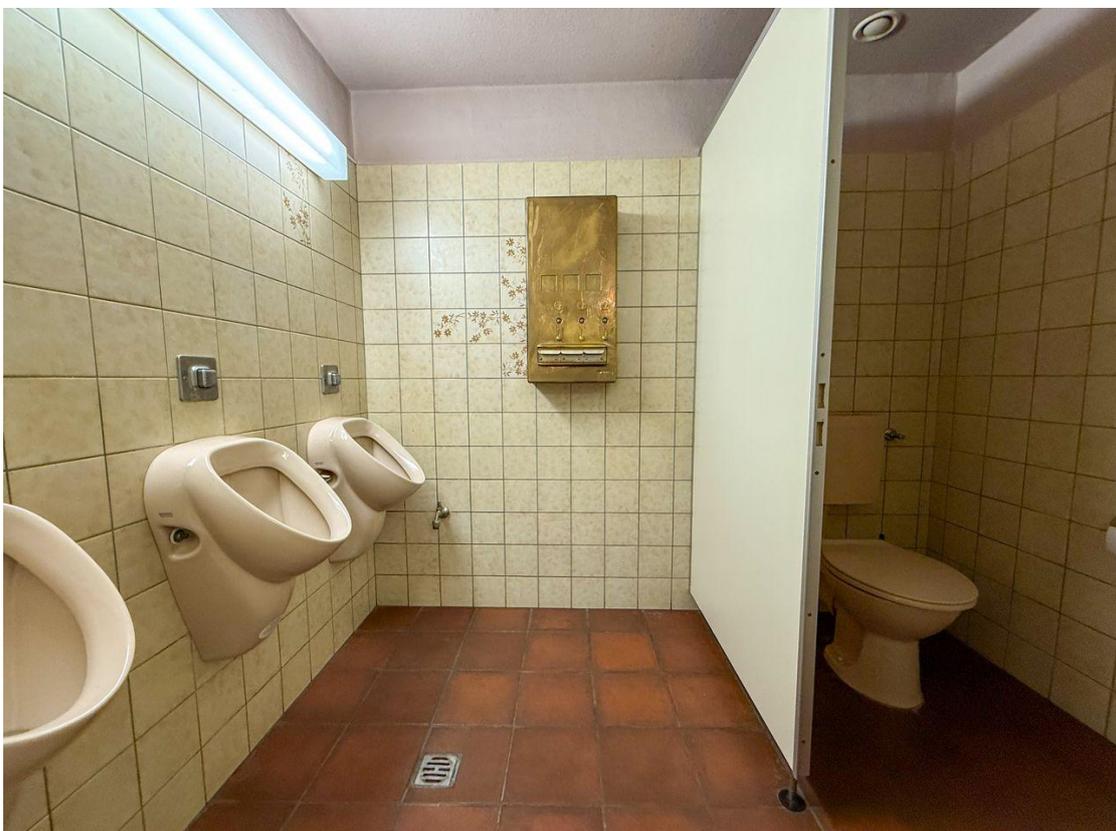
Zugang Toiletten



Toiletten 1



Toiletten 2



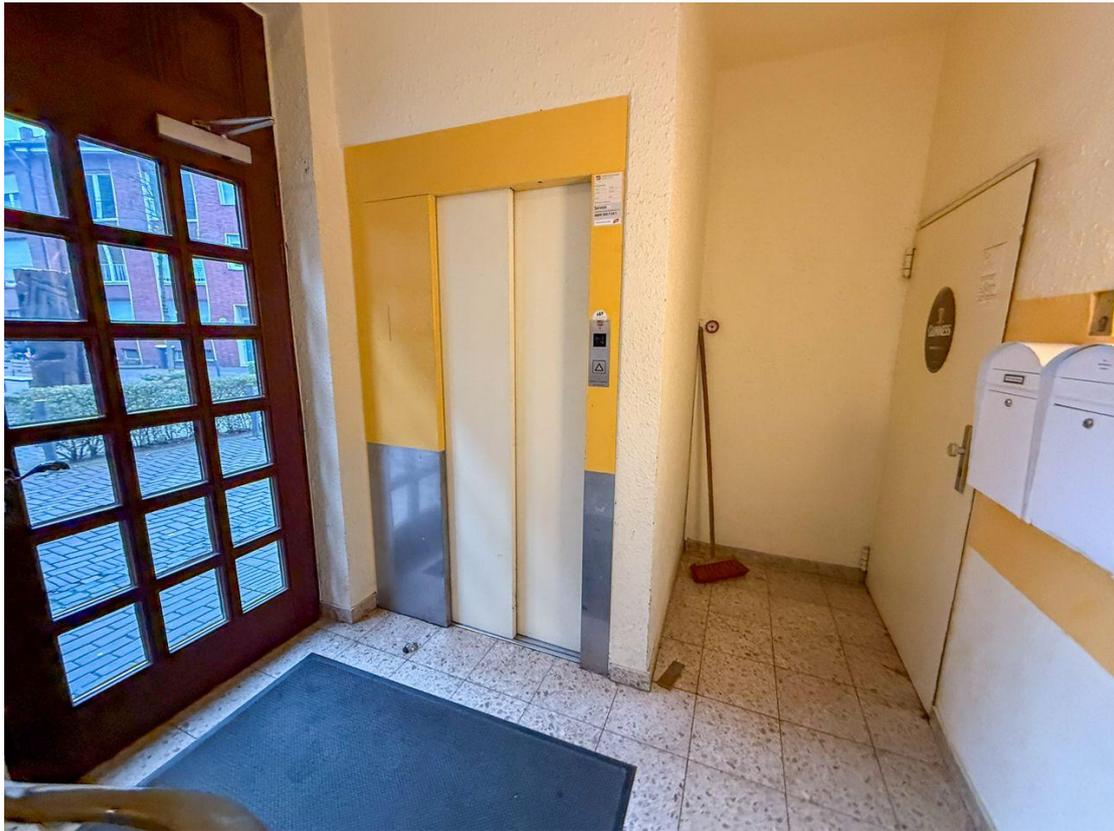
Toiletten 3



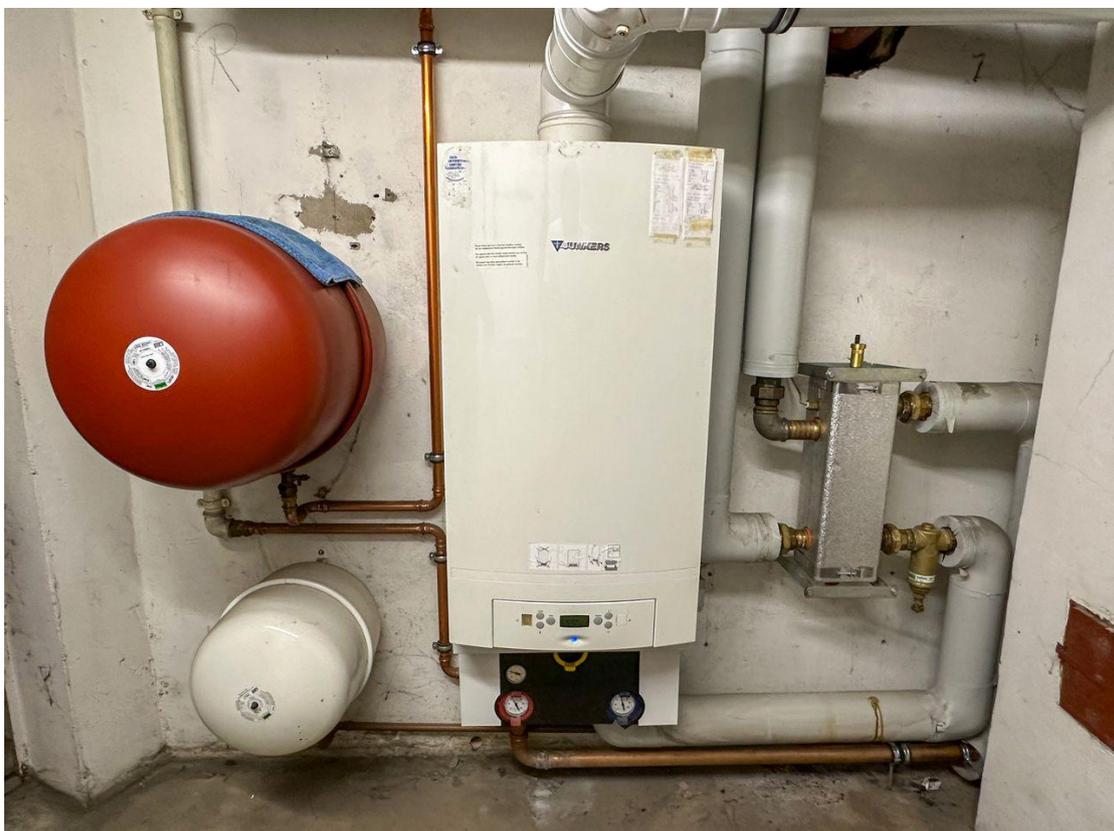
Toiletten 4



Toiletten 5



Zugang hinten und Aufzug



Heizungsanlage

Kontakt

Lass Immobilien GmbH

Wolbecker Windmühle 67

48167 Münster

Telefon: +49 2506 1055

E-Mail: oscar.lass@lass-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herrn Oscar Lass

Impressum

www.lass-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.lass-immobilien.de

