

Wohnung zur Miete

Wohntraum mit Aufzug in Alt-Wulfen

Kaltmiete

882,00 €

73,53 m²	2,5	1	1	2025
Wohnfläche (ca.)	Zimmer	Schlafzimmer	Badezimmer	Baujahr

Hausverwaltung Krukenberg
Barbarastr. 14
46282 Dorsten

T: 02362-22210
E: info@krukenberg-gbr.de
W: www.krukenberg-gbr.de

Preise & Kosten

Preise	Kaltmiete	882,00 €
	Nebenkostenvorauszahlung	150,00 €
	Heizkostenvorauszahlung	100,00 €
	Stellplatz/Carport	50,00 €
	Warmmiete	1.182,00 €
Kaution		2.646,00 €

Die Immobilie

Wohnung	Objekt-Nr	16132-4
	Immobilienart	Wohnungen
	Lage im Objekt (Etage)	1. Obergeschoss links
	Anzahl Etagen	3
	Baujahr	2025
	verfügbar ab	2026-12-01
Eigenschaften	Heizungsart	Luft-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasseraufbereitung zentral über Luft-Wärmepumpe,
	Warmwasserbereitung	Handwaschbecken Gäste-WC über Kleinst-Durchlauferhitzer
	Gäste-WC	✓
	Anzahl Bäder	1
	Anzahl Schlafräume	1
	Kellerraum	✓
	Balkon	✓
	Aufzug	✓
	Parken	Außenstellplatz

Seniorengerecht	ja
Zustand	Neubau Erstbezug in 2025
Besonderheiten	Aufzug, Luftwärmepumpe, bodengleiche Dusche

Beschreibung

Ein toller Neubau in Dorsten-Wulfen wurde im Juni 2025 bezugsfertig: entstanden ist ein hochwertiges und energiesparendes Wohndomizil in zentraler Wohnlage mit 5 großzügig geschnittenen und lichtdurchfluteten 2,5- bzw. 3,5-Zimmer- Wohnungen mit Gäste-WC und Hauptbad.

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Der mit hellen großformatigen Fliesen in Betonoptik gestaltete Flur heißt Sie willkommen und geleitet Sie in alle Räume der Wohnung. Modernität und Wohncomfort sind hier auf 73 m² vereint. Die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Schlafzimmer, einen hellen Flur sowie ein modernes Badezimmer und ein separates Gäste-WC.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine individuelle Einrichtung und wird durch die großen Fenster angenehm mit Tageslicht versorgt. Der offene Wohnraum begeistert durch sein Platzaufgebot. Hier ist eine ganz individuelle Gestaltung und Einrichtung Ihres Mobiliars möglich und Sie können Ihre Wohnideen frei entfalten- ob ein großes Sofa oder auch ein Esstisch - hier kann alles gelungen platziert werden.

Die Küche bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche nach Ihrem Geschmack.

Den geeigneten Platz für ein großes, gemütliches Bett finden Sie in dem geräumigen Schlafraum, in dem ein Kleiderschrank ebenfalls seinen Platz findet. Der ideale Raum zu Erholung nach einem anstrengenden Tag wird Ihnen hier geboten.

Das Badezimmer, bestückt mit einer bodentiefen Dusche, Echtglas-Duschwand und zeitloser und moderner Gestaltung lässt keine Wünsche offen. Lassen Sie Ihre persönliche Wellness-Oase entstehen! Das Gäste-WC bietet ein separates WC für Ihre Besucher.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der schöne, große Balkon, auf der Sie schöne Stunden in der Abendsonne mit Blick in den angrenzenden alten Baumbestand genießen können. Einem Frühstück an der frischen Luft oder dem Ausklingen eines lauen Sommerabends mit einem Glas Wein steht hier

nichts im Wege.

Zudem erwartet Sie zu der Wohnung ein großzügiger eigener Kellerraum, ein Außenstellplatz für Ihren Pkw sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum.

Die Wohnung überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss, die moderne Ausstattung und die hellen, freundlich gestalteten Räume. Lassen Sie sich durch die besonders freundliche Atmosphäre begeistern und vereinbaren noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

Ausstattung

Bodenbeläge:
Küche, Diele sowie das Badezimmer und Gäste-WC sind mit großformatigen betongrauen Fliesen im Format 30/60cm gefliest. Die Wohn-und Schlafräume sind mit einem Laminatboden in Chaleteiche-Optik ausgestattet.

Wände:
Küche: Fliesenspiegel großformatig weiß 30/60cm im Bereich der späteren Küchenzeile. Bad und Gäste-WC : Wände halbhoch/ im Duschbereich raumhoch weiß gefliest.
sonstige Räume: Wände verputzt, jedoch ohne Tapezierung oder Anstrich (Mieterleistung)

Decken:
Die Decken sämtlicher Wohnräume sind mit Raufaser tapeziert.

Türen:
Esche CPL weiß mit Rundkante, Edelstahldrückergarnituren; Stahlzargen hellgrau lackiert.

Haustechnik:
Beheizt wird das Haus mittels einer Luft-Wärmepumpe, die auch zur Erwärmung des Warmwassers dient. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, zudem können im Badezimmer die Handtücher über elektrische Badheizkörper erwärmt werden. Die Warmwassererwärmung am Handwaschbecken im Gäste-WC erfolgt über einen Kleinst-Durchlauferhitzer.

Das Haus ist mit einer digitalen SAT-Anlage ausgestattet und im Wohnzimmer und Schlafzimmer mit Telefon- und SAT Anschlussmöglichkeiten versehen.

Ein großer Wasch-/Trockenraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner auf einem rückenfreundlichen Podest steht den Bewohnern im Keller des Hauses zur Verfügung. Strom und Wasser sind den Wohnungen separat zugeordnet.

Die dreifachverglasten Fenster bieten Ihnen einen tollen Wohnkomfort. In den Schlafzimmern sorgt eine Schallschutzverglasung für einen ruhigen Schlaf. Die Rollläden lassen sich bequem elektrisch bedienen.

Alle Etagen des Hauses einschließlich des Kellergeschosses sind bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Jeder Wohnung ist ein eigener großzügiger Mieterkeller zugeordnet. Fahrräder können Sie seitlich des Hauses an Fahrradständern abstellen. Jeder Wohnung ist ein großzügiger Außenstellplatz zugeordnet.

Für die spätere Einrichtung einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge wurde bereits eine Leitungsinfrastruktur bis zu den jeweiligen Stellplätzen vorbereitet. Eine entsprechende Ladeeinrichtung kann bei Bedarf auf eigene Kosten installiert werden und ist nicht Bestandteil des Mietumfangs.

Die vorhandene Einbauküche einschließlich der Geräte kann im Rahmen einer privaten Vereinbarung von der Vormieterin übernommen werden.

Lage

Die Frankenstraße 2 befindet sich im beliebten Dorstener Ortsteil Alt-Wulfen. Das Wohnumfeld verbindet die Vorzüge einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Der dörfliche Charakter des Ortsteils ist bis heute erhalten geblieben. Der direkt am Haus gelegene Begegnungsplatz mit dem traditionellen Maibaum unterstreicht das gewachsene Umfeld.

Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten: Der zum Lembecker Schloss gehörende Wald ist rund 2 km entfernt. Mit der Hohen Mark und der Üfter Mark befinden sich zudem zwei größere Waldgebiete in etwa 5 km Entfernung, die sich ideal zum Spazierengehen, Wandern und Radfahren eignen.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Der Bahnhof und der Busbahnhof von Dorsten sind mit dem Auto in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar. Auch die umliegenden Städte sowie die Autobahnen sind gut angebunden und bieten eine komfortable Verbindung für Pendler.

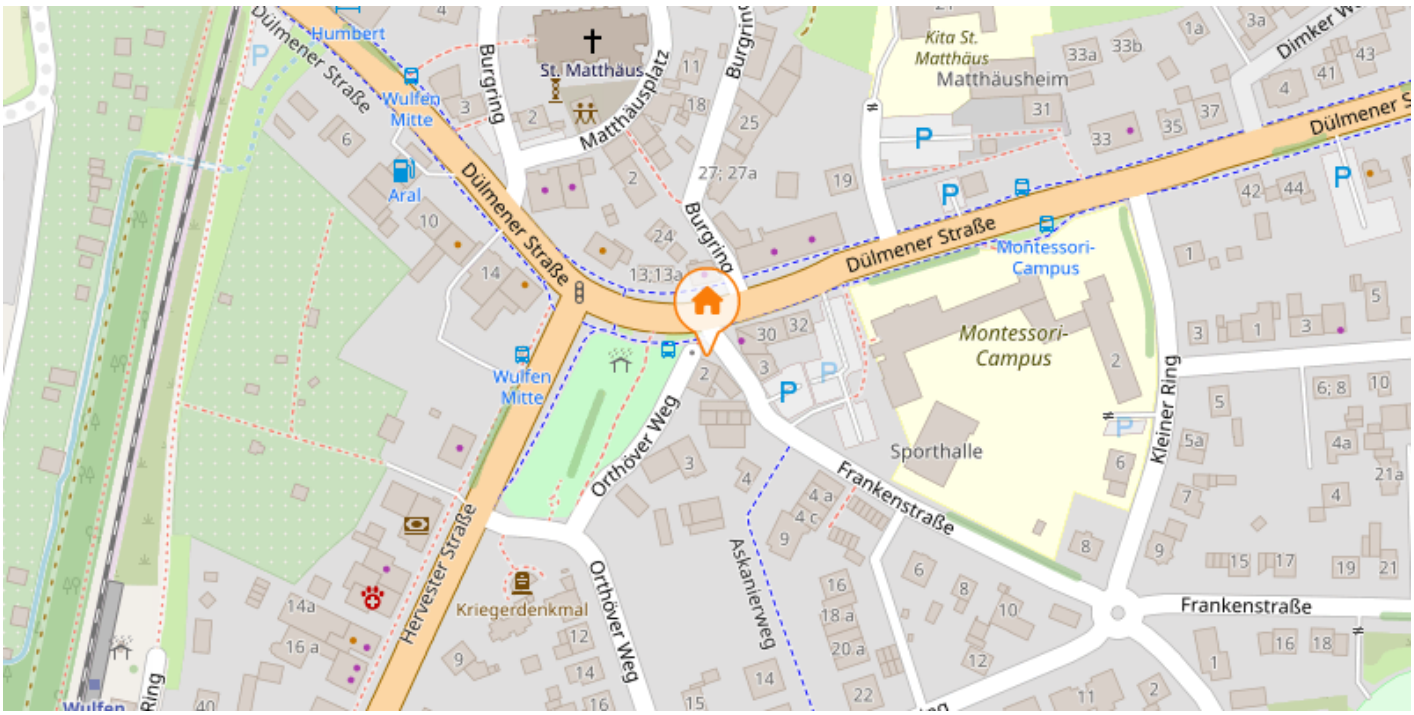
Ihr Ansprechpartner

Sonja Berger

T: 02362-7899161
F: 02362-43928
E: vermietung@krukenberg-gbr.de

Lage und Umgebung

Frankenstraße 2, 46286 Dorsten-Wulfen





Frankenstrasse2 Seitenansicht1



Frankenstraße2 1OGlinks Wohnzimmer 5 26



Frankenstraße2 1OGlinks Wohnzimmer 1 26



Frankenstraße2 1OGlinks Flur1



Frankenstraße2 1OGlinks Flur 2 26



Frankenstraße2 1OGlinks Bad2



Frankenstraße2 1OGlinks Bad3



Frankenstraße2 1OGlinks GaesteWC 1 26



Frankenstraße2 1OGlinks Kueche 3 26



Frankenstraße2 1OGlinks Kueche 4 26



Frankenstraße2 1OGlinks Kueche 1 26



Frankenstraße2 1OGlinks Schlafzimmer 1 26



Frankenstraße2 1OGlinks Schlafen2



Frankenstraße2 1OGlinks Balkon2



Frankenstraße2 1OGlinks Balkon 1 26



Frankenstrasse2 Waschtrockenraum1



Frankenstrasse2 Treppenhaus3