



# Wohnung zur Miete

Garten mit Abendsonne in Alt-Wulfen

**Kaltmiete**

910,00 €

 75,03 m<sup>2</sup>

Wohnfläche (ca.)

 2,5

Zimmer

 1

Schlafzimmer

 1

Badezimmer

 2025

Baujahr

---

## Preise & Kosten

Preise	Kaltmiete	910,00 €
	Nebenkostenvorauszahlung	150,00 €
	Heizkostenvorauszahlung	100,00 €
	Stellplatz/Carport	50,00 €
	Warmmiete	1.210,00 €

Kaution 2.730,00 €

## Die Immobilie

Wohnung	Objekt-Nr	16132-1
	Immobilienart	Wohnungen
	Lage im Objekt (Etage)	Erdgeschoss
	Anzahl Etagen	3
	Baujahr	2025
	verfügbar ab	2025-07-01

Eigenschaften	Heizungsart	Luft-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasseraufbereitung zentral über Luft-Wärmepumpe, Handwaschbecken Gäste-WC über Kleinst-Durchlauferhitzer
	Warmwasserbereitung	
	Gäste-WC	✓
	Anzahl Bäder	1
	Anzahl Schlafräume	1
	offener Küchenbereich	✓
	Kellerraum	✓
	Terrasse	✓
	Garten	✓

---

Aufzug	✓
Parken	Außenstellplatz
Seniorenrecht	ja
Zustand	Neubau Erstbezug seniorenrechtliches Bad, Aufzug,
Besonderheiten	Luft-Wärmepumpe

## Beschreibung

Ein toller Neubau in Dorsten-Wulfen wird 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 Wohnkomfort sind hier auf 75 m<sup>2</sup> vereint. Große, meist bodentiefe Fenster schaffen eine fantastische Helligkeit in den Räumen und verleihen der Wohnung den besonderen Charme.

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. Der offene Küchenbereich vervollständigt Ihren Wohnmittelpunkt. Durch eine stilvolle sowie zeitlose Küchengestaltung ist dieser Bereich können Sie einen Eye-Catcher nach Ihrem Geschmack schaffen. Schmackhafte Gerichte können Sie hier für Ihre Gäste zubereiten und im angrenzenden Wohnbereich verköstigt werden.

Den geeigneten Platz für ein großes, gemütliches Bett finden Sie in dem geräumigen Schlafrum, 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 die Terrasse und der angrenzende Garten, in welchem 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 Haustechnik entspricht den modernsten Standards, höchster Wohnkomfort in gesuchter Lage könnte in diesem attraktiven Neubauprojekt für Sie schon bald Wirklichkeit werden. Lassen Sie sich durch die besonders freundliche Atmosphäre begeistern und vereinbaren noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

## Ausstattung

### Bodenbeläge:

Küchenbereich, 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 Chaletische-Optik ausgestattet.

### Wände:

Küchenbereich: 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, Edelstahlrückergarnituren; 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. Alle Etagen des Hauses sind mit dem Aufzug zu erreichen.

Die dreifachverglasten Fenster bieten Ihnen einen tollen Wohnkomfort. In den Schlafzimmern im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sorgt eine Schallschutzverglasung für einen ruhigen Schlaf.

Jeder Wohnung ist ein eigener großzügiger Mieterkeller zugeordnet.

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

## Lage

Unser Neubau Frankenstraße 2 befindet sich im beliebten Dorstener Ortsteil Alt-Wulfen. Das Wohnquartier ist im nördlichen Ruhrgebiet gelegen und hat eher den Charakter eines Dorfes oder einer Kleinstadt, Traditionen werden hier noch gelebt, was der neben dem Haus befindliche Begegnungsplatz mit dem Mai-Wappenbaum zeigt. In etwa 2km Entfernung befindet sich der zum Lembecker Schloss zugeordnete Wald, in jeweils 5km Entfernung erreichen Sie mit der Hohen Mark und der Üfter Mark jeweils zwei größere Waldgebiete, die Ihnen Erholung pur und tolle Strecken zum Radfahren oder Wandern bieten.

Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Der Bahnhof und der Busbahnhof von Dorsten sind in ca. 10-15 Autominuten erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen in fußläufiger Nähe. Für Pendler ist eine guter Anschluss an die Autobahnen

A31 und A43 vorhanden.

## Sonstiges

Die Bilder zeigen teilweise die nebenliegende nahezu spiegelverkehrte Wohnung.

## Ihr Ansprechpartner

Sonja Berger

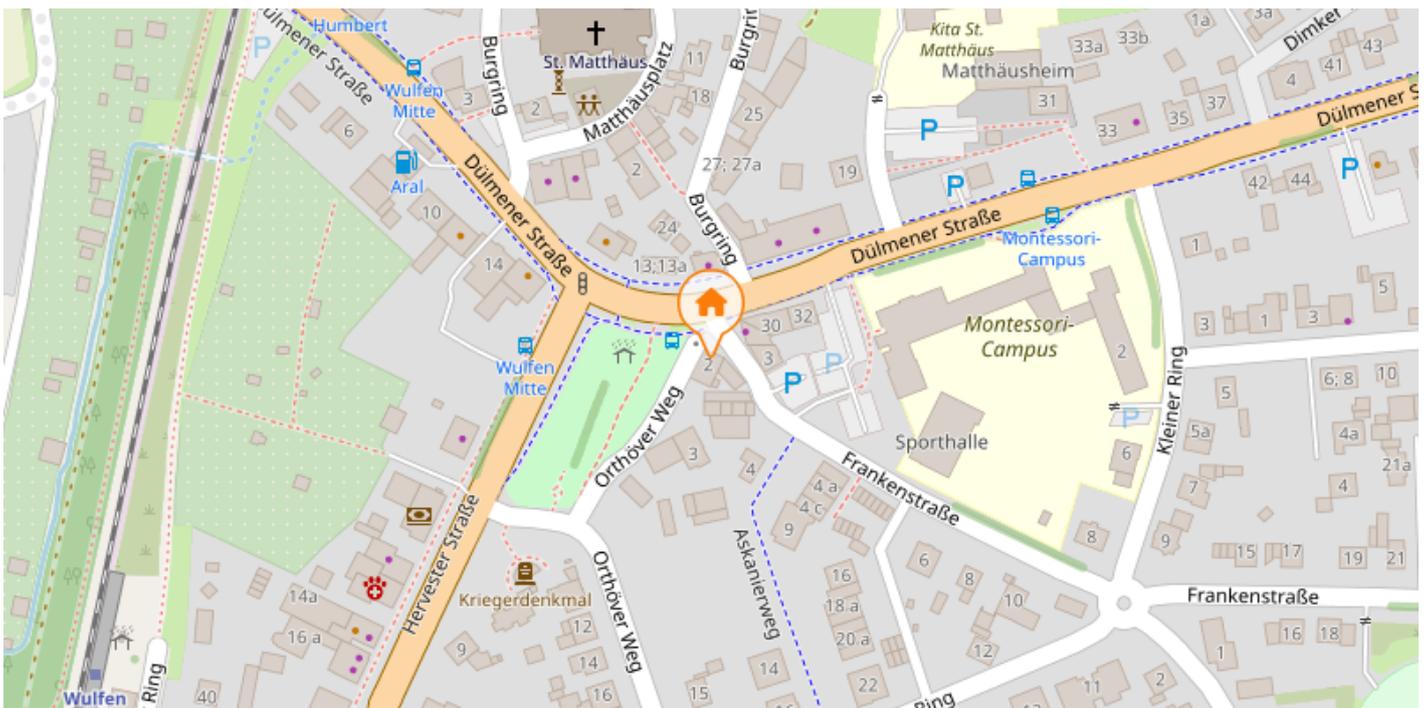
T: 02362-7899161

F: 02362-43928

E: [sonja.berger@krukenberg-gbr.de](mailto:sonja.berger@krukenberg-gbr.de)

## Lage und Umgebung

Frankenstraße 2, 46286 Dorsten-Wulfen





Frankenstraße2 BlickGarten



Aussichthinten Frankenstraße2



Gartenansicht Frankenstraße2



Frankenstraße2 10Glinks Schlafen2



Frankenstraße2 10Glinks Schlafen1



Frankenstraße2 10Glinks GaesteWC1



Frankenstraße2 10Glinks Bad3



Frankenstraße2 10Glinks Bad2