

Münster

# Attraktive Wohnung für Kapitalanleger und Eigennutzer im Kreuzviertel von Münster – Renditestark und Sorgenfrei

Objektnummer: 24055063

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24055063 - 48149 Münster

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24055063 - 48149 Münster

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 24055063               | Kaufpreis                  | 549.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 110 m <sup>2</sup> | Wohnung                    | Etagenwohnung   |
| Zimmer       | 4                      | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 4                      |                            |   |
| Badezimmer   | 2                      |                            |   |
| Baujahr      | 1920                   | Modernisierung / Sanierung | 2013  |
|              |                        | Bauweise                   | Massiv  |
|              |                        | Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
|              |                        | Ausstattung                | Gäste-WC, Balkon  |

Objektnummer: 24055063 - 48149 Münster

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                            |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch     | 57.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Befuerung                  | Gas            | Energie-Effizienzklasse | B                          |

Objektnummer: 24055063 - 48149 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055063 - 48149 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055063 - 48149 Münster

## Ein erster Eindruck

Wir bieten Ihnen eine renditestarke Etagenwohnung im 2. Obergeschoss eines Hauses im beliebten Kreuzviertel von Münster – ideal für Kapitalanleger und auch attraktiv für Eigennutzer. Dank der hellen Räume und des südlich ausgerichteten Balkons, der viel Tageslicht in die Wohnung lässt, entsteht eine besonders freundliche Wohnatmosphäre. Die tolle Lage macht die Wohnung sowohl zu einem attraktiven Eigenheim als auch zu einer soliden Kapitalanlage. Sie kann zu einer Jahresnettomiete von 24.000 Euro vermietet werden. Das Gebäude, das nur fünf Parteien beherbergt, wurde 2013 umfassend revitalisiert. In diesem Zuge wurden die Versorgungsleitungen erneuert, ein neues Dach sowie eine neue Heizung installiert, um das Haus energetisch und technisch auf den neuesten Stand zu bringen. Zusätzlich werden die Fassade, das Treppenhaus und der Keller vom Eigentümer aufbereitet. Die Wohnung wurde bisher zimmerweise vermietet, bietet jedoch Potenzial für eine attraktive Umgestaltung. Anpassungen im Grundriss sind möglich, um das volle Potenzial als langfristig solide Kapitalanlage oder als komfortables Eigenheim voll auszuschöpfen. Diese Immobilie bietet eine sorgenfreie Investitionsmöglichkeit ohne zusätzlichen Aufwand.

Objektnummer: 24055063 - 48149 Münster

## Ausstattung und Details

- \*Süd-West Balkon, die ein lichtdurchflutetes Wohnambiente schaffen
- \*Gaszentralheizung für effiziente Wärmeversorgung
- \*Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- \*Auf Wunsch Ausstattung mit hochwertigen Parkettböden
- \*Auf Wunsch Modernisierung der Badezimmer
- \*Saniertes Treppenhaus- und Fassadenbereiche, die den gepflegten Gesamteindruck des Gemeinschaftseigentums unterstreichen



**Objektnummer: 24055063 - 48149 Münster**

## Alles zum Standort

Die Lage im Kreuzviertel von Münster ist für Kapitalanleger besonders attraktiv, da das Viertel seit Jahren durch konstante und steigende Immobilienpreise gekennzeichnet ist. Es bietet eine erstklassige Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten. Dank der hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie der Nähe zur Innenstadt bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Gegend stabil hoch – ein entscheidender Vorteil für langfristige Renditen. Fußläufig zur Melcherstraße befinden sich zudem beliebte Orte wie die Promenade, das Schloss und der Prinzipalmarkt, was die Lage zusätzlich aufwertet und für Mieter äußerst begehrenswert macht.

**Objektnummer: 24055063 - 48149 Münster**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Endenergieverbrauch beträgt 57.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24055063 - 48149 Münster

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34 Münster  
E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)