

Münster

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

CODICE OGGETTO: 24055063

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**CODICE OGGETTO: 24055063 - 48149 Münster**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24055063 - 48149 Münster

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24055063
Superficie netta	ca. 110 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1920

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 24055063 - 48149 Münster

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	57.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	B

CODICE OGGETTO: 24055063 - 48149 Münster

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24055063 - 48149 Münster

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24055063 - 48149 Münster**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24055063 - 48149 Münster**

## Dettagli dei servizi

- \*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



**CODICE OGGETTO: 24055063 - 48149 Münster**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24055063 - 48149 Münster**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24055063 - 48149 Münster**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34 Minster  
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)