



Haus

**Starke Investmentchance: Wohn-
und Geschäftshaus mit
Entwicklungspotenzial**

**Objekt-Nr.:
3239**

Haus zum Kauf

in 48145 Münster



Details

Preise	Kaufpreis	1.590.000 €
	Kaufpreis pro m ²	2.434,92 €
	Mieteinnahmen (Soll)	81.540 €
	Mieteinnahmen (Ist)	55.140 €
	Käuferprovision	4,76%
Informationen	Verfügbar ab	sofort
	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 413 m²
	Grundstücksfläche	ca. 240 m²
	vermietbare Fläche	ca. 533 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1953
	Zustand	Gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	4
	Wohneinheiten	8
	Balkone	5
Sonstiges	Gewerbliche Nutzung möglich	✓

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit attraktivem Entwicklungspotenzial. Die im Jahr 1953 errichtete Immobilie verfügt über insgesamt ca. 413 m² Wohnfläche sowie ca. 120 m² Gewerbefläche und umfasst

derzeit acht Wohneinheiten sowie eine Gewerbeinheit im Erdgeschoss.

Das Objekt wurde fortlaufend instand gehalten und modernisiert. Besonders hervorzuheben sind der Fernwärmeanschluss aus dem Jahr 2015 sowie zahlreiche Modernisierungen in den Wohneinheiten und der Gewerbeinheit. Die Fenster und die elektrische Anlage wurden bereits Mitte der 80er Jahre erneuert. Die Bäder der Appartements wurden sukzessive zwischen 1995 und 2013 modernisiert. Das Ladenlokal im Erdgeschoss wurde 2015 vollständig saniert. Im Jahr 2021 wurden die Bäder der Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss saniert und die Dachrinnen erneuert. Weitere Maßnahmen sind die Erneuerung der Terrassendachfläche der Wohnung im 1. Obergeschoss im Jahr 2023 sowie die Modernisierung des Badezimmers dieser Wohnung ebenfalls im Jahr 2023. Im Jahr 2026 wurde die Wohnung im 2. Obergeschoss umfassend modernisiert, einschließlich Böden, Türen und Elektrik.

Ein besonderes Highlight stellt das vorhandene Ausbaupotenzial im Dachgeschoss dar. Die beiden derzeit leerstehenden Dachgeschosswohnungen können zu einer großzügigen Wohneinheit mit ca. 127 m² Wohnfläche zusammengelegt werden. Ein entsprechender Bauantrag wurde bereits genehmigt, wodurch sich zusätzliche Wertsteigerungs- und Vermietungsmöglichkeiten ergeben.

Die Kombination aus laufend modernisierter Bausubstanz, gemischter Wohn- und Gewerbenutzung sowie dem genehmigten Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer attraktiven Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive. Sie eignet sich sowohl für Bestandshalter als auch für Investoren, die weiteres Wertschöpfungspotenzial realisieren möchten.

Ausstattung

Highlights der Immobilie:

- 8 Wohneinheiten auf ca. 413 m² Wohnfläche
- 1 Gewerbeinheit mit 120 m²
- Fernwärmeanschluss 2015
- Fenster und Elektrizität ca. 1985
- Bäder in den Appartements 1995 bis 2013

- Ladenlokal Erdgeschoss 2015
- Bäder in den Wohnung 2. und 3. OG 2021
- Bad in der Wohnung 1. OG 2023
- Wohnung 2. OG umfangreich 2026 saniert
- Jährliche Mieteinnahmen von ca. 55.140,00 € (WF: 10,55 €/m²)
- DG leerstehend
- Ausbau im DG auf ca. 127 m² genehmigt
- Gute Vermietbarkeit durch zentrale, stark gefragte Lage
- Solide Kombination aus Substanz, Ertrag und Perspektive

Sonstiges

Lassen Sie sich von diesem Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit mir!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur vollständig ausgefüllte Kontaktanfragen bearbeitet werden.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Paul Winkler
Immobilienberater

Tel.-Nr.: 0251 - 418 48 18
Mobil: 0163 - 173 54 10
Email: p.winkler@homann-immobilien.de

Besuchen Sie uns auch im Internet unter www.HOMANN-IMMOBILIEN.de.

Sie wollen Ihre Immobilie bestmöglich verkaufen?

Oder möchten Sie eine kostenlose und unverbindliche Marktwertermittlung Ihrer Immobilie?

Nutzen Sie die Vorteile unserer langjährigen Erfahrung als Immobilienvermittler.
Sprechen Sie mich hierzu gerne an!

Lage & Umgebung

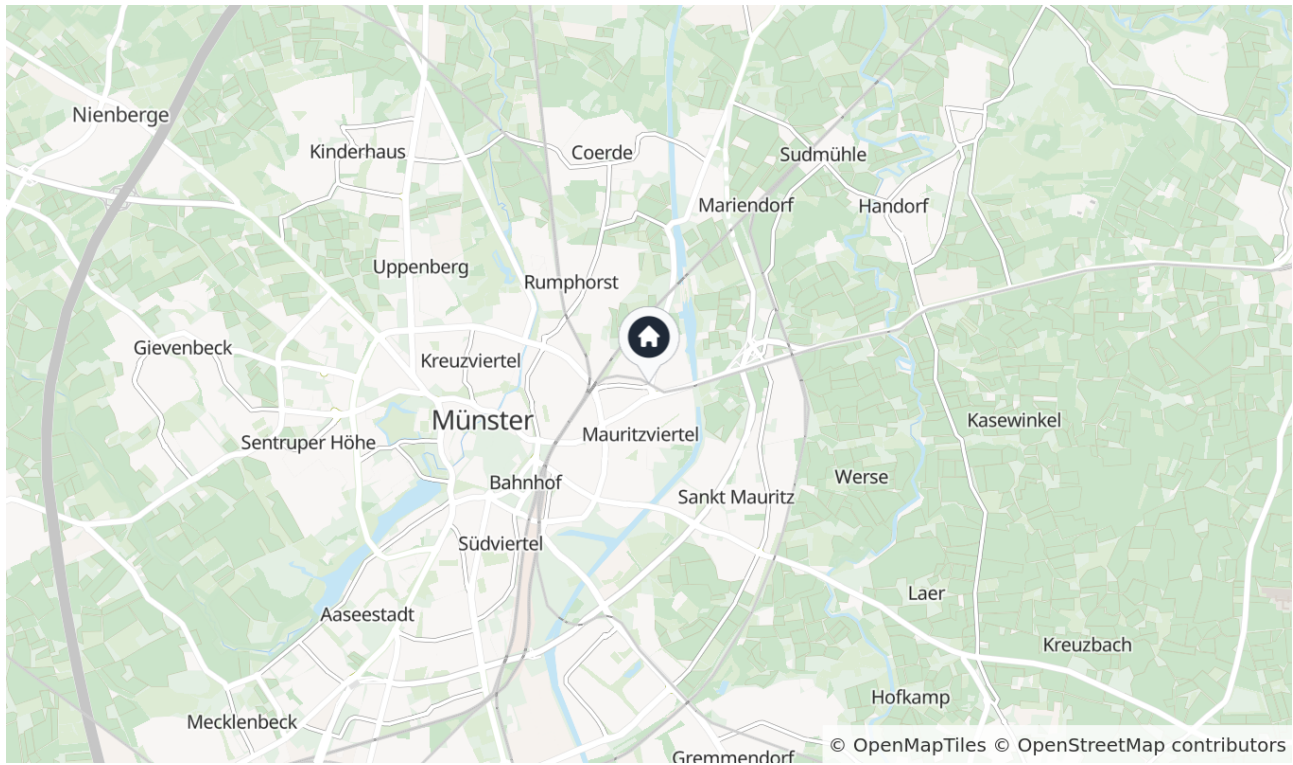
48145 Münster

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage im östlichen Stadtgebiet von Münster. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnbebauung, eine gute Infrastruktur sowie eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in kurzer Entfernung erreichbar. Darüber hinaus bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung einen hohen Wohn- und Lebenswert.

Die Münsteraner Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und weitere Stadtteile. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist günstig, sodass umliegende Städte und Wirtschaftsstandorte schnell erreicht werden können.

Die Kombination aus urbaner Nähe, guter Infrastruktur und attraktivem Wohnumfeld macht diesen Standort für Mieter und somit auch für Kapitalanleger besonders interessant.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

13.11.2033

Endenergiebedarf

210,3 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

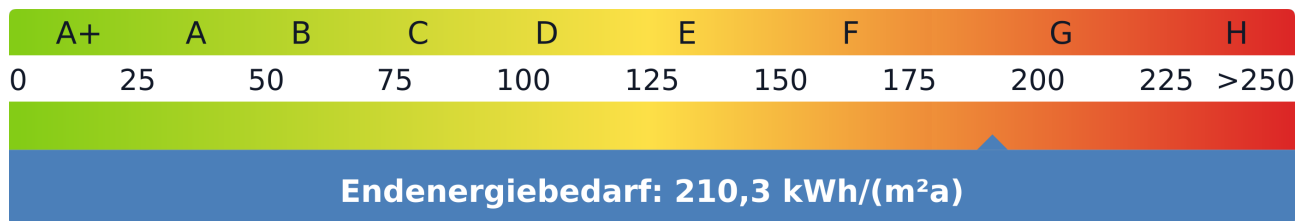
G

Baujahr

1953

Wesentlicher Energieträger

Fernwärme





Außenaufnahme

Kontakt

Telefon: 0251 / 418 48-18

E-Mail: p.winkler@homann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Paul Winkler

Impressum

homann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

homann-immobilien.de

