



Wohnung

**Großzügig Wohnen in Gievenbeck
– 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon
und Mansarde**

**Objekt-Nr.:
3499**

Wohnung zum Kauf

in 48161 Münster



Details

Preise	Kaufpreis	295.000 €
	Kaufpreis pro m ²	3.104,28 €
	Hausgeld	441 €
	Käuferprovision	3,57 %
Informationen	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 95,03 m²
	Zimmer	3,5
	vermietbare Fläche	ca. 95,03 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1964
	Zustand	Gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etage	1
	Etagen	2
	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	1
	Balkone	1

Beschreibung

Großzügig Wohnen in beliebter Lage von Münster-Gievenbeck

In ruhiger Lage von Münster-Gievenbeck befindet sich diese gepflegte 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 95 m² Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1964 und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie vielseitige

Nutzungsmöglichkeiten.

Wohnen mit Raum für individuelle Gestaltung!

Der großzügige Wohnbereich mit ca. 20 m² geht unmittelbar in den separaten Essbereich mit ca. 13 m² über und schafft dadurch ein angenehmes, großzügiges Wohngefühl. Zwei weitere Zimmer mit ca. 18 m² und 17 m² bieten ausreichend Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Die Küche mit ca. 9 m² sowie das Badezimmer mit neu eingebauter Dusche ergänzen den durchdachten Grundriss.

Ein besonderes Plus ist der ca. 6 m² große Balkon, der den Wohnbereich um einen privaten Platz im Freien samt elekt. Markise erweitert. Zusätzlichen Stauraum bietet die zur Wohnung gehörende private Mansarde im Dachgeschoss bestehend aus 2 Zimmern. Ein eigenes Kellerabteil, ein Waschmaschinen- und Fahrradkeller im Gemeinschaftseigentum sowie praktische Einbauschränke in Bad, Flur und Wohnzimmer runden das Angebot ab.

Vielseitig interessant – zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage!

Die Wohnung bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern interessante Perspektiven. Während der großzügige Grundriss und die zusätzlichen Nebenflächen viel Raum für individuelle Wohnkonzepte schaffen, bietet die bestehende Vermietung Kapitalanlegern eine langfristig gewachsene Ausgangssituation.

Die Wohnung ist seit 2008 unbefristet vermietet und erzielt aktuell eine Nettokaltmiete von 814,00 € monatlich bzw. 9.768,00 € jährlich. Das monatliche Hausgeld beträgt 441,00 €. Der auf die Wohnung entfallende Anteil an der Instandhaltungsrücklage beläuft sich zum 31.12.2025 auf ca. 7.200 €.

Ausstattung

Die Wohnung bietet eine funktionale und bewährte Ausstattung. Zu den wesentlichen Ausstattungsmerkmalen zählen:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Austritt zum Südbalkon (ca. 6

m² Grundfläche)

- Tageslichtbadezimmer ca. 6 m², ausgestattet mit einer fast bodentiefen Dusche, Waschbecken und WC
- Separate Küche mit ausreichend Stellfläche für eine zweizeilige Einbauküche und Fenster für natürliche Belüftung
- Eigener Kellerraum im Untergeschoss zur praktischen Lagerung
- Zentralheizung mit Energieträger Erdgas H (Wärmeerzeuger aus dem Jahr 2005) inklusive zentraler Warmwasserbereitung
- Gemeinschaftlich nutzbare Nebenräume wie Waschkeller und Fahrradabstellmöglichkeiten im Gebäude
- Dimmbare Beleuchtung im Flur
- Einbauschränke im Flur und Wohnzimmer
- Hauseingangstür und Klingelanlage von ca. 2012
- Balkonerneuerung aus ca. 2016 inkl. elektrischer Markise
- 2 Mansardenräume gehören ebenfalls zur Wohnung

Auf dem Grundstück befinden sich gemeinschaftliche Garagen, deren Nutzung und eventuelle Anmietung über die Hausverwaltung abgestimmt werden kann.

Sonstiges

Sollte diese Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, möchte ich Sie bitten, mich anzurufen oder mich per Mail zu kontaktieren.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständig ausgefüllte Kontaktanfragen bearbeiten können. Daher bitten wir um Mitteilung Ihrer kompletten Adressdaten.

Gerne zeige ich Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Tim Horstmann

Tel: 0251 41 84 8-14 oder 0163 64 07 98 8

E-Mail: t.horstmann@homann-immobilien.de

Haftungsausschluss und rechtlicher Hinweis:

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer sowie von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Eine

Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben kann daher nicht übernommen werden. Dieses Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und stellt keine vertragliche Grundlage dar.

Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag sowie die dazugehörigen Anlagen. Änderungen, Irrtümer und ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nur im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit übernommen. Käufer sind angehalten, die für ihre Kaufentscheidung relevanten Informationen und Angaben eigenständig zu prüfen.

Lage & Umgebung

48161 Münster

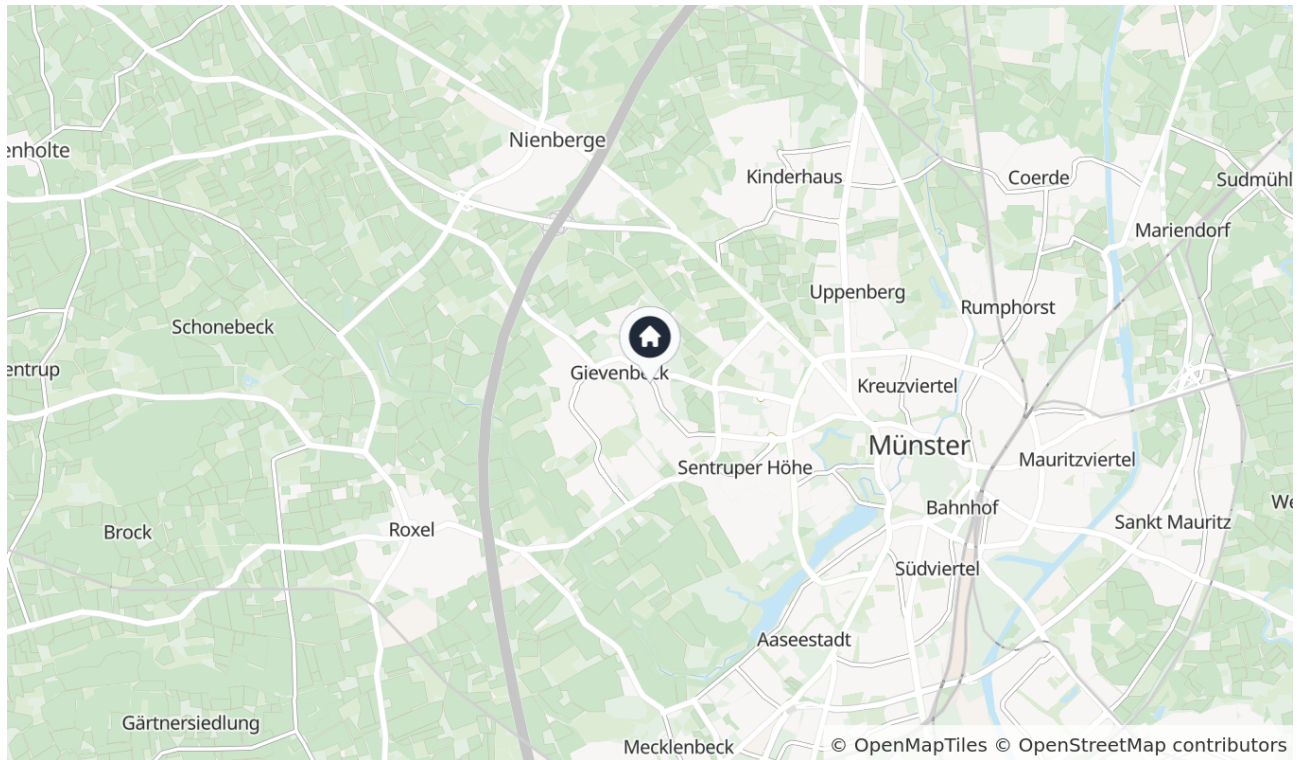
Gievenbeck gehört zu den beliebten Wohnlagen Münsters und verbindet ein ruhiges, überwiegend wohngesprägtes Umfeld mit einer sehr guten Infrastruktur.

Die Nähe zur Universität macht den Stadtteil insbesondere für Studierende, Hochschulangehörige und Berufstätige interessant. Gleichzeitig bietet Gievenbeck ein familienfreundliches Wohnumfeld mit Schulen, Kindertagesstätten und zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung ist die unmittelbare Nähe zum öffentlichen Nahverkehr. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich nur ca. 50 Meter entfernt.

Auch die Nahversorgung ist bequem erreichbar. Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Ärzte und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.

Die Münsteraner Innenstadt ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Für Berufspendler bietet die schnelle Anbindung über Münster-Nord zudem eine gute Verbindung zur A1.



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

Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

20.06.2028

Endenergieverbrauch

146,7 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr

1964

Wesentlicher Energieträger

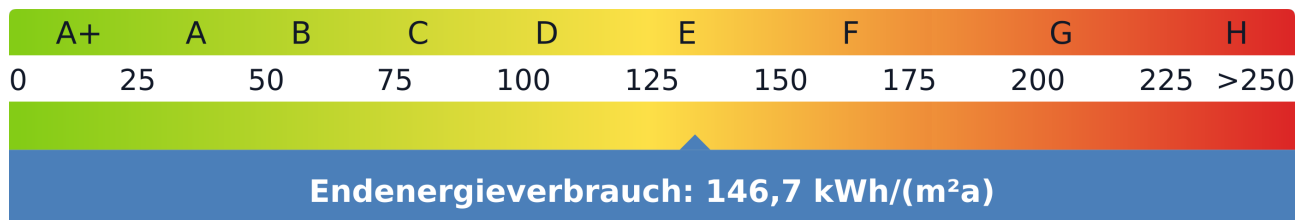
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Flur



Wohnzimmer



Balkon mit Blick ins Grüne



Schlaf- & Arbeitszimmer 1



Küche



Badezimmer



Schlaf- & Arbeitszimmer 2



Außenansicht



Keller

Kontakt

Telefon: 0251 / 418 48-14

E-Mail: t.horstmann@homann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Tim Horstmann

Impressum

homann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

homann-immobilien.de

