



Immobilien-Exposé

**Zwei Wohnungen, ein Grundbuch –
starkes Investment zum attraktiven
Preis von nur 3.000 €/m²**

Objekt-Nr.:

3104

Eigentumswohnung

in 48159 Münster



Details

[Zum Kauf](#)[Vermietet](#)

Kaufpreis

449.000 €Kaufpreis pro m²**3.033,78 €**

Hausgeld

500 €

Wohnfläche

ca. 148 m²

Zimmer

4

vermietbare Fläche

ca. 148 m²

Etagen

3

Schlafzimmer

3

Badezimmer

2

Balkone

2

Terrassen

1

Baujahr

1998

Zustand

gepflegt

verfügbar ab

sofort

Käuferprovision

3,57%

Beschreibung

In einem gepflegten Dreiparteienhaus aus dem Baujahr 1998 befinden sich diese beiden attraktiven und zuverlässig vermieteten Wohneinheiten, die gemeinsam in einem Grundbuch geführt werden. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Gesamtzustand und bietet eine solide Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen.

Die Wohnung im Obergeschoss überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und bietet drei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort im Außenbereich schafft.

Die zweite Einheit im Dachgeschoss verfügt über einen offenen Wohn- und Schlafbereich mit integrierter Küche, ein Badezimmer sowie einen Balkon mit attraktivem Ausblick. Über eine Wendeltreppe gelangt man in den ausgebauten Spitzboden, der aktuell als Büro genutzt wird und zusätzliche Nutzfläche bietet.

Beide Wohneinheiten nutzen gemeinschaftlich ein Carport, das sowohl Abstellmöglichkeiten als auch Platz für Fahrräder bietet.

Die Wohnungen sind derzeit zuverlässig vermietet und generieren eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 1.200 €, was einer Jahresnettokaltmiete von 14.400 € entspricht. Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich auf insgesamt ca. 500 €.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die vor etwa 5 bis 6 Jahren erneert wurde und somit dem aktuellen technischen Stand entspricht.

Neben der klassischen Nutzung als Kapitalanlage eröffnet diese Immobilie auch interessante Perspektiven für Eigennutzer: So besteht die Möglichkeit, eine der beiden Wohnungen selbst zu bewohnen und die zweite Einheit weiterhin zu vermieten, wodurch ein Teil der monatlichen Finanzierung bzw. Tilgung abgedeckt werden kann. Alternativ bietet sich – bei entsprechender Nutzungsperspektive – auch die Option, beide Einheiten vollständig selbst zu nutzen und so ein großzügiges Wohnkonzept unter einem Dach zu realisieren.

Ausstattung

Baujahr 1998, gepflegter Zustand
2 vermietete Wohneinheiten (OG & DG)
OG: 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Dachterrasse
DG: 1,5 Zimmer, Balkon, offene Küche, Bad
Spitzboden über Wendeltreppe
Gemeinschafts-Carport inkl. Fahrradabstellmöglichkeit
Gas-Zentralheizung (erneuert vor ca. 5–6 Jahren)

Sonstiges

Hat die von uns angebotene Immobilie Ihr Interesse geweckt?
Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie in einem persönlichen Gespräch vor und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Bitte beachten Sie, dass wir nur vollständig ausgefüllte Kontaktanfragen beantworten können.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Lucas Pusch

Tel.: 0251 / 418 48 - 23

E-Mail: l.pusch@homann-immobilien.de

Lage & Umgebung

48159 Münster

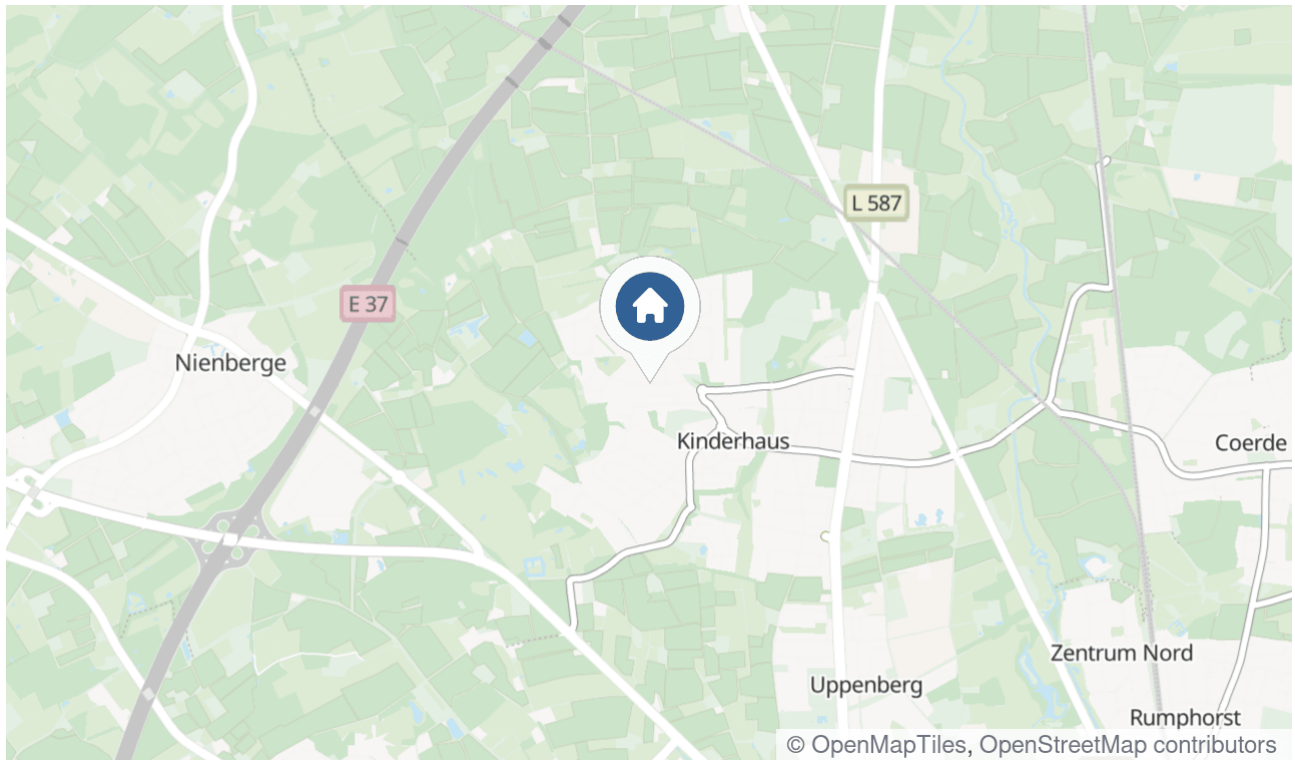
Kinderhaus ist ein nördlich gelegener Stadtteil der Stadt Münster in Westfalen und befindet sich etwa 4 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Als Teil des Stadtbezirks Münster-Nord gehört Kinderhaus zu den größten Wohngebieten der Stadt und zeichnet sich durch eine gewachsene, vielfältige Siedlungsstruktur aus.

Der Stadtteil ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie größeren Wohnanlagen. Ergänzt wird das Wohnumfeld durch zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Naherholungsmöglichkeiten, die zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität beitragen. Durch die gute Infrastruktur sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung direkt im Stadtteil vorhanden.

Das Zentrum von Kinderhaus rund um den Idenbrockplatz bildet den zentralen Anlaufpunkt mit vielfältigen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten. Hier befinden sich zudem Einrichtungen wie die Stadtteilbücherei und weitere soziale sowie öffentliche Einrichtungen, die den Stadtteil zusätzlich beleben.

Die Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut: Über mehrere Hauptverkehrsachsen sowie Busverbindungen besteht eine direkte und schnelle Anbindung sowohl in die Münsteraner Innenstadt als auch in die umliegenden Stadtteile und das Umland.

Insgesamt gilt Kinderhaus als ein etablierter Wohnstandort mit urbaner Infrastruktur, gewachsener Nachbarschaftsstruktur und einer guten Mischung aus städtischem Leben und wohngebietsbezogener Ruhe.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie.

Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Energieausweis gültig bis

06.04.2036

Endenergieverbrauch

102,6 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse

D

Energieausweis Baujahr

1998

Wesentlicher Energieträger

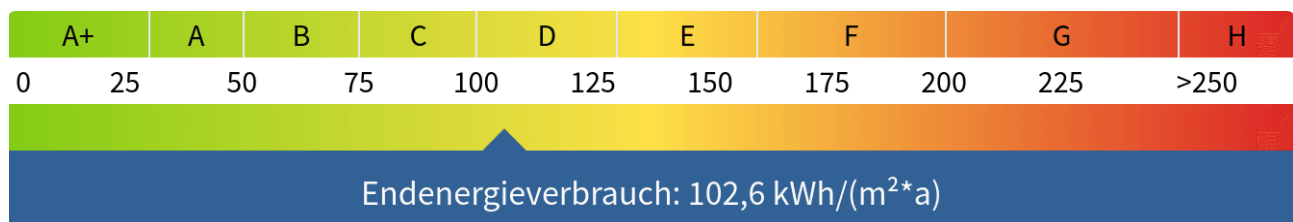
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





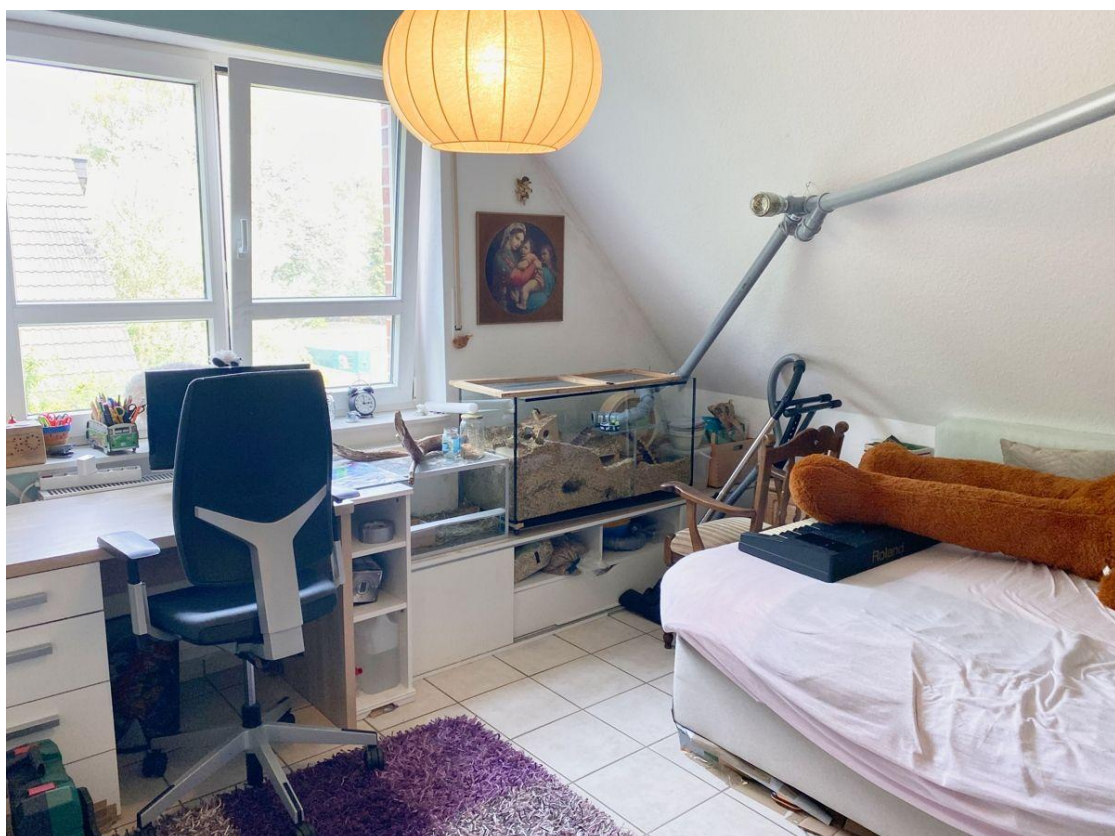
Hausansicht



Wohnzimmer



Küche



Kinderzimmer



Gäste WC



Bad



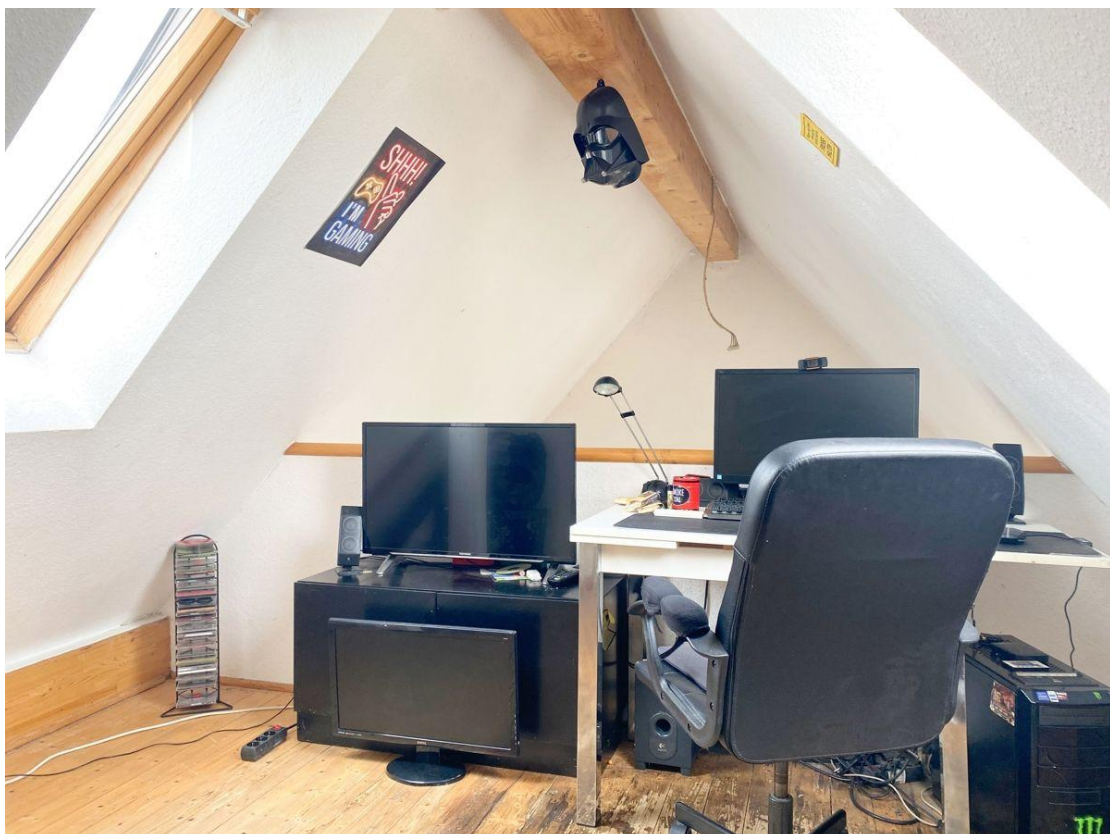
Wohn/Schlafzimmer



Küche



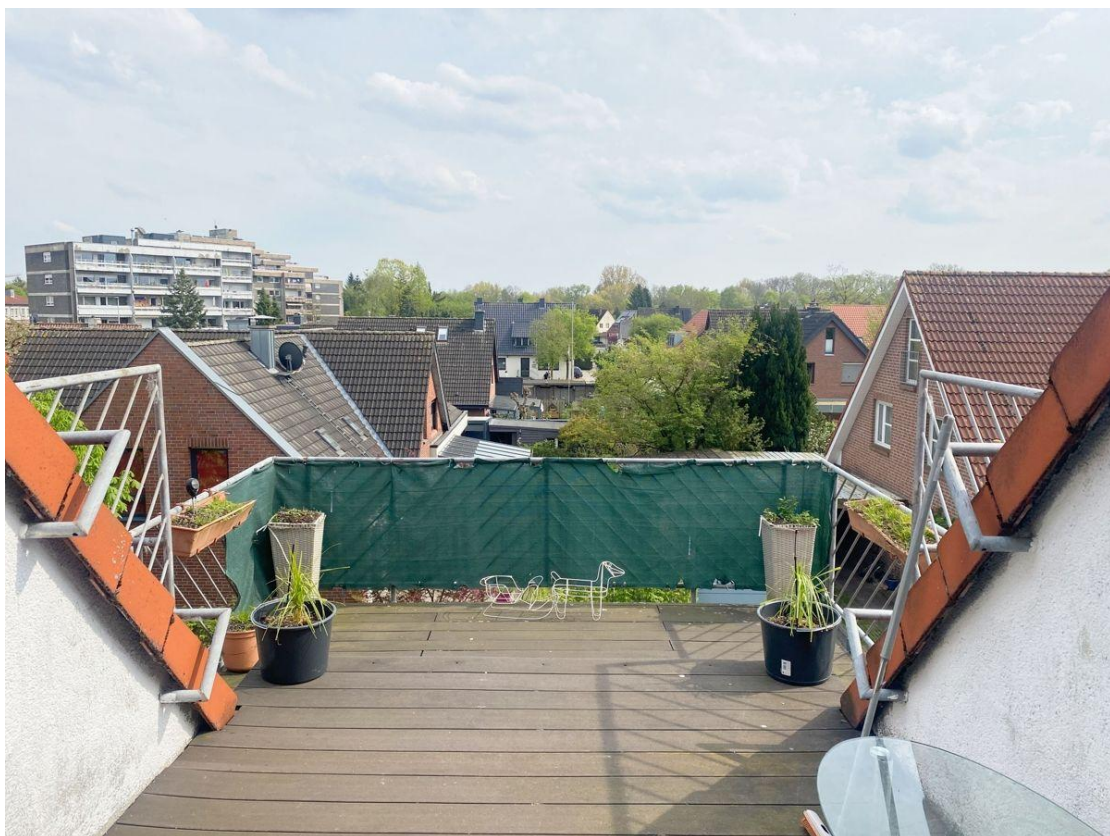
Bad



Büro



Wendeltreppe



Balkon



Grundriss OG Whg. 2



Grundriss Whg. 3



Grundriss DG Whg. 3

Kontakt

HOMANN IMMOBILIEN Münster GmbH

Servatiiplatz 7

48143 Münster

Telefon: 00491785479051

E-Mail: l.pusch@homann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Lucas Pusch

Impressum

homann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

homann-immobilien.de

