



Immobilien-Exposé

**Dichterviertel Münster – Modernes
Neubauprojekt in exzellenter Lage Nähe
Wienburgpark!**

Objekt-Nr.:
3053_6

Eigentumswohnung

in 48147 Münster



Details

[Zum Kauf](#)

Kaufpreis

476.950 €Kaufpreis pro m²**8.999,06 €**

Wohnfläche

ca. 53 m²

Zimmer

2

Etage

1

Etagen

3

Badezimmer

1

Balkone

1

Baujahr

2027

Zustand

projektiert

Unterkellert

Ja

Fahrstuhl

Personen

Provision für Käufer

Nein

Stellplätze

Tiefgarage

Anzahl

1

Beschreibung

In unmittelbarer Nähe zum Wienburgpark entsteht ein architektonisch anspruchsvolles Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen auf einem großzügigen Grundstück im begehrten Dichterviertel von Münster. Die Kombination aus ruhiger, grüner Umgebung und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt schafft einen exzellenten Standort.

Die klare, moderne Formensprache des Gebäudes wird durch eine repräsentative Fassadengestaltung unterstrichen. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnklima zu jeder Tageszeit.

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 576 m² verteilen sich zehn Wohnungen auf drei Ebenen.

Diese optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt auf ca. 53 m² durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein modernes Wohnkonzept. Herzstück ist der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich, der dank seiner offenen Gestaltung ein einladendes Wohnambiente schafft und direkten Zugang zum Balkon in Südwest-Ausrichtung bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Das gut proportionierte Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen und sorgt für erholsame Rückzugsmöglichkeiten. Ein stilvoll gestaltetes Badezimmer sowie eine praktische Garderoben- und Dielenlösung runden das Raumangebot funktional ab.

Die Kombination aus effizientem Grundriss, hellen Wohnbereichen und attraktivem Außenbezug macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Das Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus 40 realisiert. Die Kombination aus Photovoltaikanlage und Luft/Wasser-Wärmepumpe sorgt für eine energieeffiziente Versorgung und reduziert langfristig die Betriebskosten.

Diese zukunftsorientierte Energiekonzeption erfüllt aktuelle Anforderungen an Nachhaltigkeit und bietet gleichzeitig wirtschaftliche Vorteile – ein entscheidender Faktor für Investoren wie für Selbstnutzer.

Ein Aufzug verbindet alle Ebenen barrierefrei direkt mit der hauseigenen Tiefgarage.

Ausstattung

Komfort und Ausstattung - Ihre Mehrwerte auf einen Blick!

- Architektonisch anspruchsvolles Neubauprojekt mit hochwertiger Fassadengestaltung und klarer, zeitloser Formensprache

- Realisierung im KfW-Effizienzhaus-40-Standard – ausgezeichnete Energiekennwerte und langfristig reduzierte Betriebskosten

- Nachhaltige Wärmeversorgung über moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit Stromspeicher zur effizienten Eigenstromnutzung der Wärmepumpe
- Großzügige Außenbereiche für jede Einheit: private Gartenanteile mit Terrassen, komfortable Balkone oder weitläufige Dachterrassen
- 8 komfortable Tiefgaragenstellplätze für Pkw`s
- Insgesamt 24 Fahrradstellplätze (14 in der Tiefgarage, davon 3 Stellplätze für Lastenfahrräder, 10 Stellplätze im Außenbereich) – ideal für urbane Mobilität
- Elektromobilitäts-Vorbereitung: Eigener Stromanschluss an jedem Pkw-Stellplatz sowie Steckdosen an den Fahrradplätzen in der Tiefgarage
- Bodentiefe, großformatige Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung und elektrischen Rollläden für hohen Wohnkomfort
- Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für ein angenehmes Raumklima bei optimierter Energieeffizienz
- Hochwertige Elektro- und Sanitärausstattung nach aktuellem technischen Standard
- Moderne Innenausstattung mit strapazierfähigen Vinylböden und eleganten Bodenfliesen

Provisionsfreier Erwerb direkt vom Bauträger!!!

Hinweis: Die dargestellten Bilder sind beispielhafte Visualisierungen. Maßgeblich für die Ausführung sind die vertraglich vereinbarten Bau- und Ausstattungsbeschreibungen.

Sonstiges

Dieses Neubauprojekt vereint moderne Architektur, neueste Energietechnik und eine erstklassige Lage in Münster zu einem überzeugenden Gesamtkonzept. Die durchdachte Planung, die nachhaltige Bauweise und die hohe Standortqualität schaffen sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren eine attraktive Perspektive mit langfristigem Potenzial.

Der Leitsatz „Gut ist nicht gut, wenn man besseres erwarten kann“ ist als Fundament unserer Tätigkeit fest in der Unternehmensphilosophie verankert.

Unser Ziel ist es, Sie nicht nur zufriedenzustellen, sondern zu begeistern. Von der Planung über die fachgerechte Ausführung bis zur Schlüsselübergabe bieten wir von HOMANN exclusives wohnen höchste Qualität. Werterhalt sowie Wohlfühlen sind somit vorprogrammiert.

Kaufpreisaufschlüsselung:

Wohnung: 476.950,00 €

Tiefgarage:

1x Pkw-TG-Stellplatz: 40.000,00 € mit Stromanschluss

1x Fahrradabstellplatz-TG: 2.500,00 € inkl. 1x Stromanschluss

1 x Fahrradabstellplatz außen: 2.500 €

Gesamtkosten: 521.950,00 €

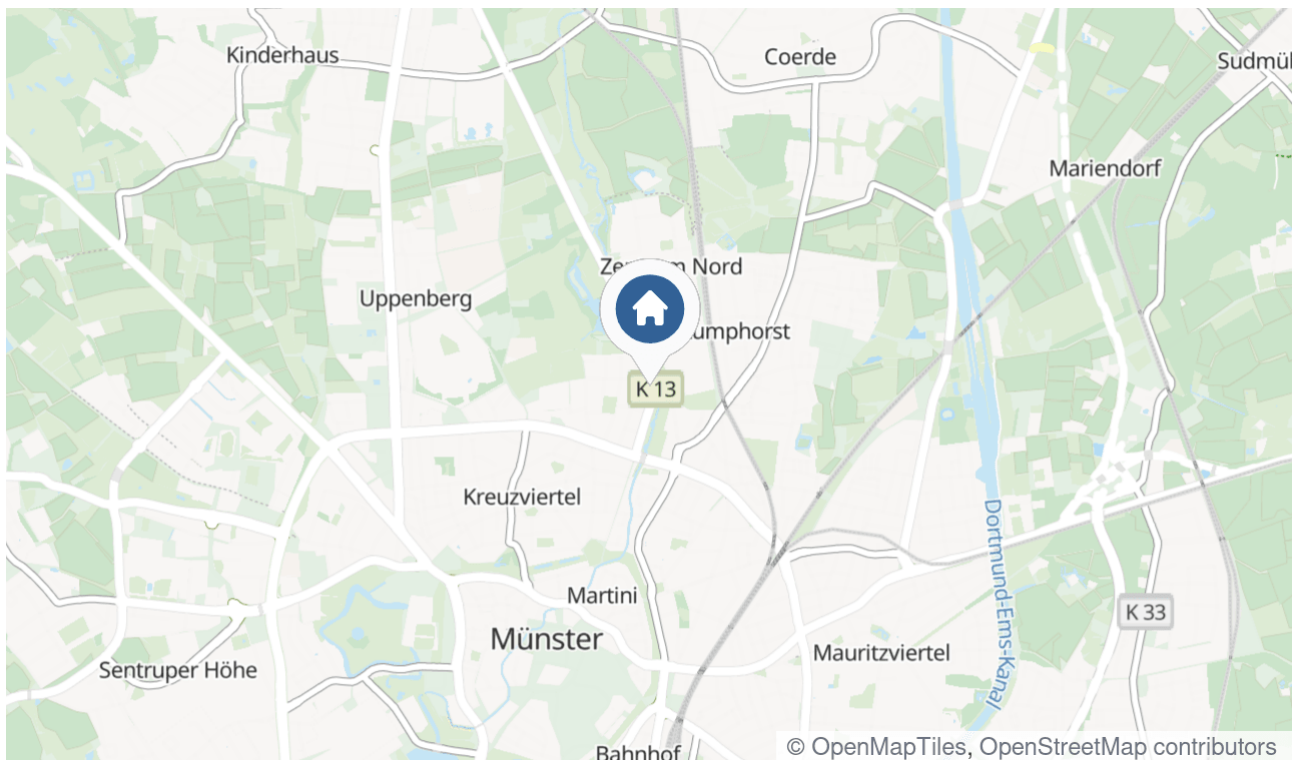
Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen, Grundrisse und Baubeschreibung zur Verfügung und begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrer Entscheidung.

Lage & Umgebung

48147 Münster

Das Dichterviertel zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Münsters. Die direkte Nachbarschaft zum Wienburgpark bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sind Innenstadt, Universitätsstandorte, Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote in wenigen Minuten erreichbar – ideal für urbane Lebensqualität mit Rückzugscharakter.

Die Verkehrsanbindungen sind ebenfalls ideal: Die Autobahnanschlüsse zur A1 und A43 verleihen eine hervorragende überregionale Mobilität und der nur 25 Autominuten entfernte Flughafen Münster-Osnabrück rundet die ausgezeichnete Erreichbarkeit dieses Standorts ab sowie der Regional-Bahnanschluss in ca. 15 Fußminuten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie.



Objektansicht - Visualisierung



Objektansicht - Visualisierung



Gartenansicht - Visualisierung



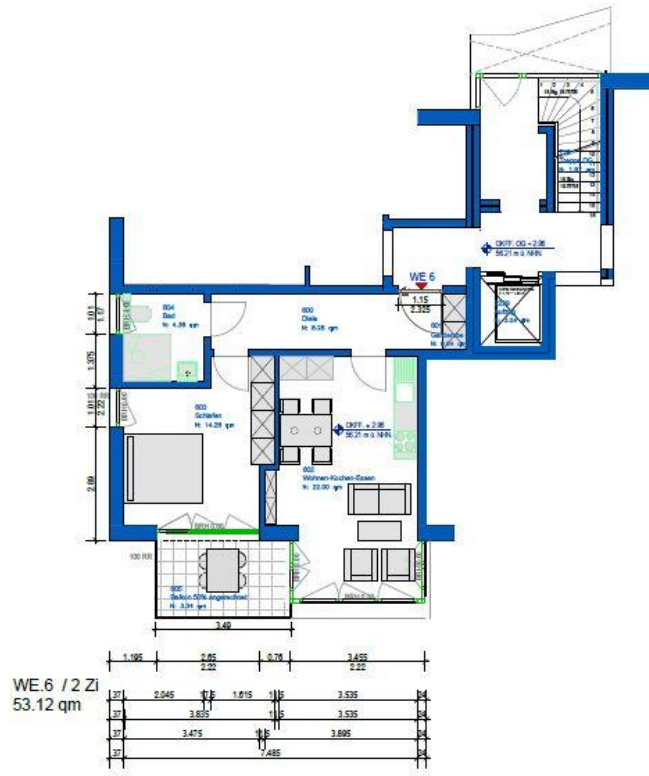
Wohnzimmer Visualisierung



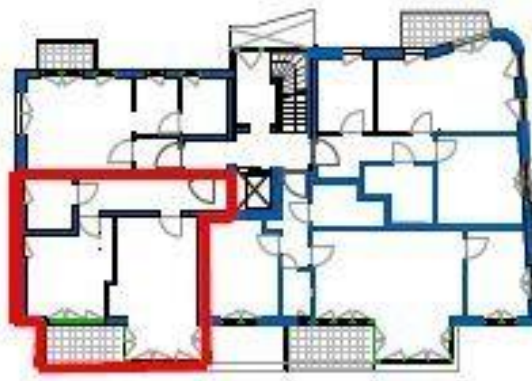
Badezimmer_Visualisierung



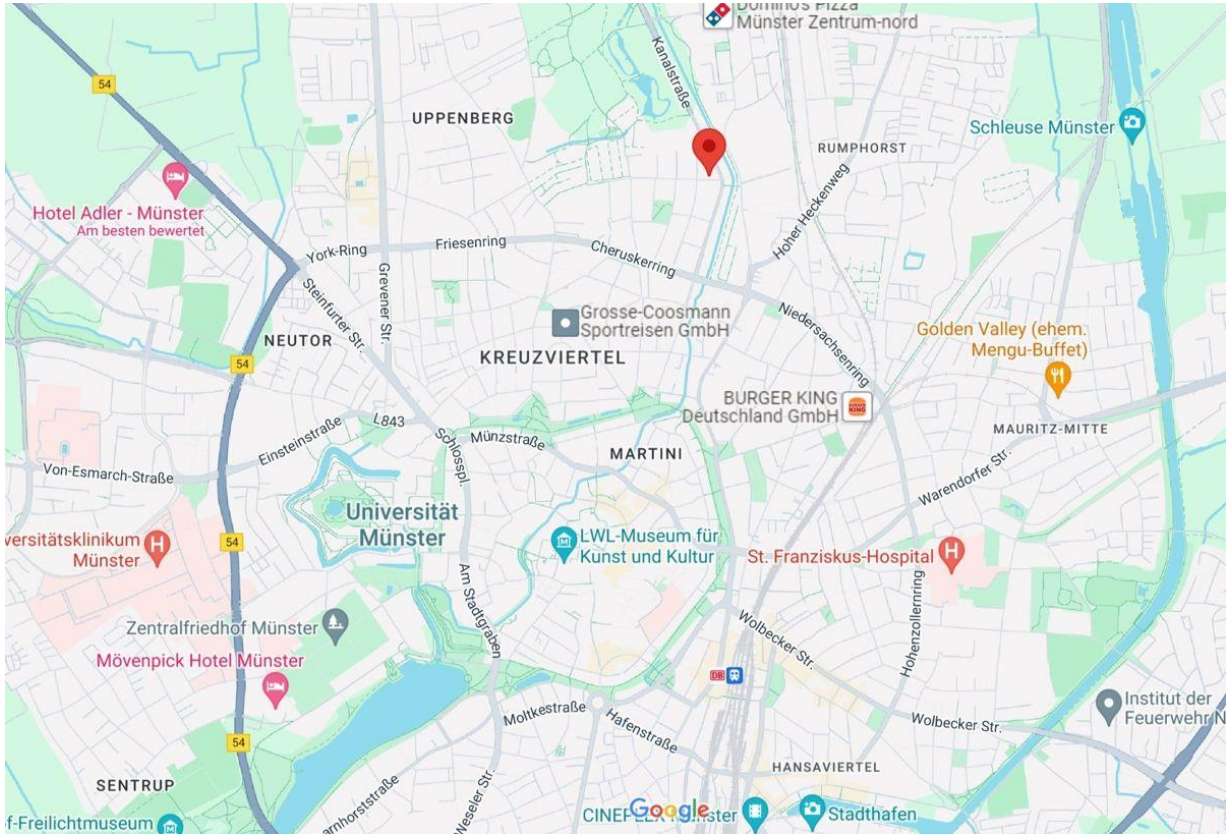
1. Obergeschoss



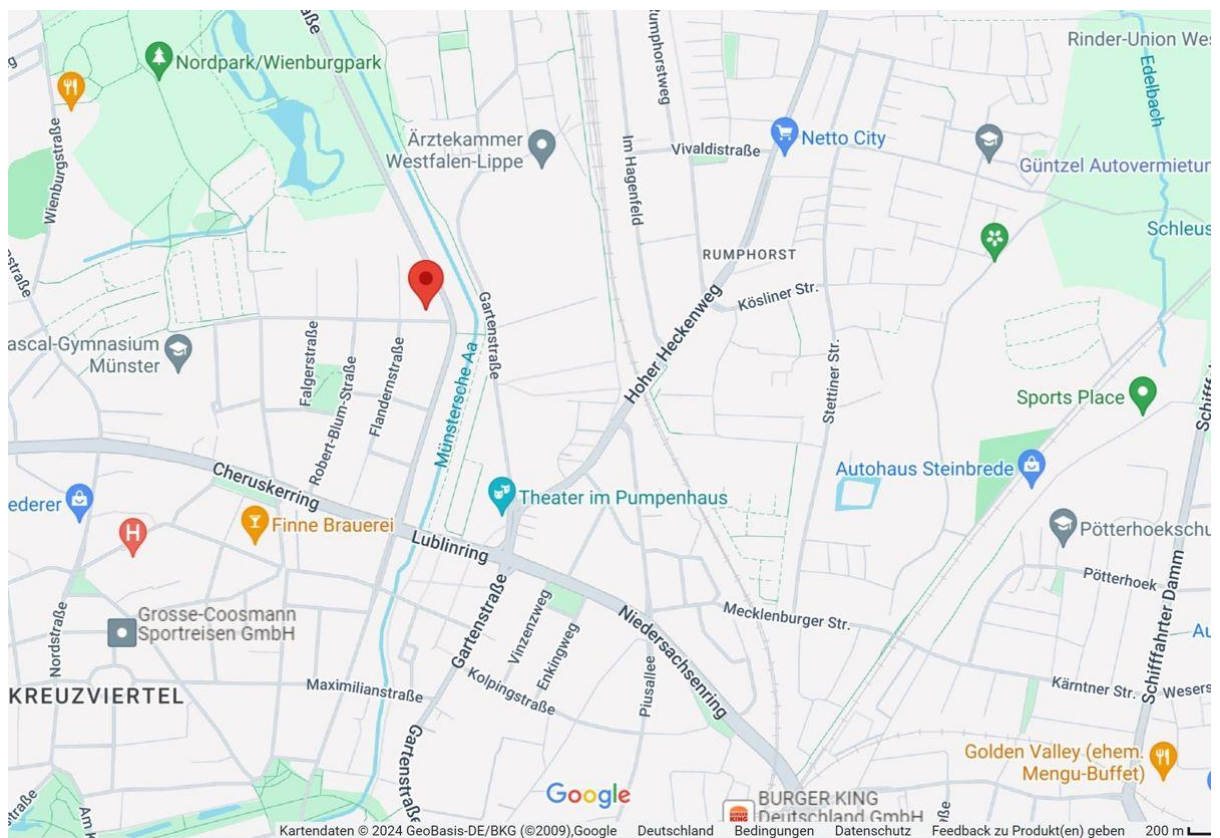
1. Obergeschoss WE 06



Grundriss WE 06_1.OG_gesamt



Lageplan fern



Lageplan nah

23.03.2026 - Finanzierungsrechnung Wibbeltstr. 4, Münster		20 % EK
		OG, rechts vorn
		WE 6
Berechnungsgrundlage (Grundstücksfläche 859 m²) BORIS-NRW 2026: 1.500 €		
Kaufpreis WE, TG-Stellplätze: je 1x Pkw, Fahrrad; Außenstellplätze: 1x Fahrrad (Wohnfläche)	53,12 m ²	521.950 €
Bodenanteil in Euro		118.784 €
Gebäude (abzgl. Bodenanteil)		403.166 €
x Abschreibung auf Gebäude	5%	20.158 €
x Steuersatz, persönlich (Annahme)	42%	8.466 €
Kaufpreis		
Kaufpreis		521.950 €
+ Grunderwerbssteuer	6,50%	33.927 €
+ Notar-Grundbuch- und Gerichtskosten	1,75%	9.134 €
= Kaufpreis inkl. Nebenkosten		565.011 €
- % EK (Annahme) vom Kaufpreis inkl. NK		
- % EK (Annahme) vom Kaufpreis inkl. NK	20 %	113.002 €
= Finanzierungsbedarf ohne Förderung		452.009 €
- Förderstufe "Effizienzhaus 55", Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude 100.000 €/WE		
- Förderstufe "Effizienzhaus 55", Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude 100.000 €/WE	1 WE	100.000 €
= Finanzierungsbedarf mit Förderung		352.009 €
- Zinsen jährlich für Förderstufe "Effizienzhaus 55", 1 WE -> 100.000 €		
- Zinsen jährlich für Förderstufe "Effizienzhaus 55", 1 WE -> 100.000 €	1,22 %*	1.220 €
- Zinsen jährlich (auf Finanzierungsbedarf mit Förderung), Sollzinsen fest für 10 Jahre	3,41%	12.003 €
= Summe Zinsen jährlich		13.223 €
Mieteinnahmen f. Wohnung pro Jahr		
Mieteinnahmen f. Wohnung pro Jahr	21,00 €/m ²	13.386 €
Mieteinnahmen Pkw Stellplätze/Jahr	120,00 €	1.440 €
SUMME Mieteinnahmen p.a.		14.826 €
- Summe Zinsen jährlich		13.223 €
= Überdeckung vor Steuern (Summe Mieteinnahmen p.a. abzgl. Summe Zinsen jährlich)		1.603 €
+ Steuervorteil aus V&V	42%	-673 €
+ Steuervorteil aus Gebäudeabschreibung im 1. Jahr**	42%	8.466 €
Gesamte Steuervorteile		7.793 €
= Überschuss vor Tilgung		9.396 €
- Tilgung pro Jahr (Finanzierungsbedarf ohne Förderung) = Vermögenszuwachs***		
- Tilgung pro Jahr (Finanzierungsbedarf ohne Förderung) = Vermögenszuwachs***	1%	4.520 €
Überschuss nach Tilgung		4.876 €

Beispielrechnung ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dient der Veranschaulichung eines Finanzierungsbeispiels für eine Immobilie. Es erfolgt ausdrücklich keine Beratungsleistung zu steuerrechtlichen Fragen, Rechtsfragen oder Baufinanzierungsfragen.

* Sollzinssatz mit einer Laufzeit von 4 bis 30 Jahre, Zinsbindung 10 Jahre. Der von der KfW-Bank ausgewiesene Sollzinssatz unterliegt aktuellen Entwicklungen und kann daher abweichen.

** 5% degressive Abschreibung: Im ersten Jahr können fünf Prozent der Investitionskosten steuerlich geltend gemacht werden. In den folgenden Jahren können jeweils fünf Prozent des Restwertes steuerlich geltend gemacht

*** Der Förderbetrag beinhaltet eine tilgungsfreie Anlaufzeit von 1-2 Jahren. In diesem Finanzierungsbeispiel wird von einer Tilgung von 1% ab dem 1. Jahr ausgegangen.

Beispiel: Finanzierungsrechnung

Kontakt

HOMANN exclusives wohnen GmbH

Servatiiplatz 7

48143 Münster

Telefon: 00492514184870

E-Mail: info@homann-exclusives-wohnen.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Bernard H. Homann

Impressum

homann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

homann-immobilien.de

