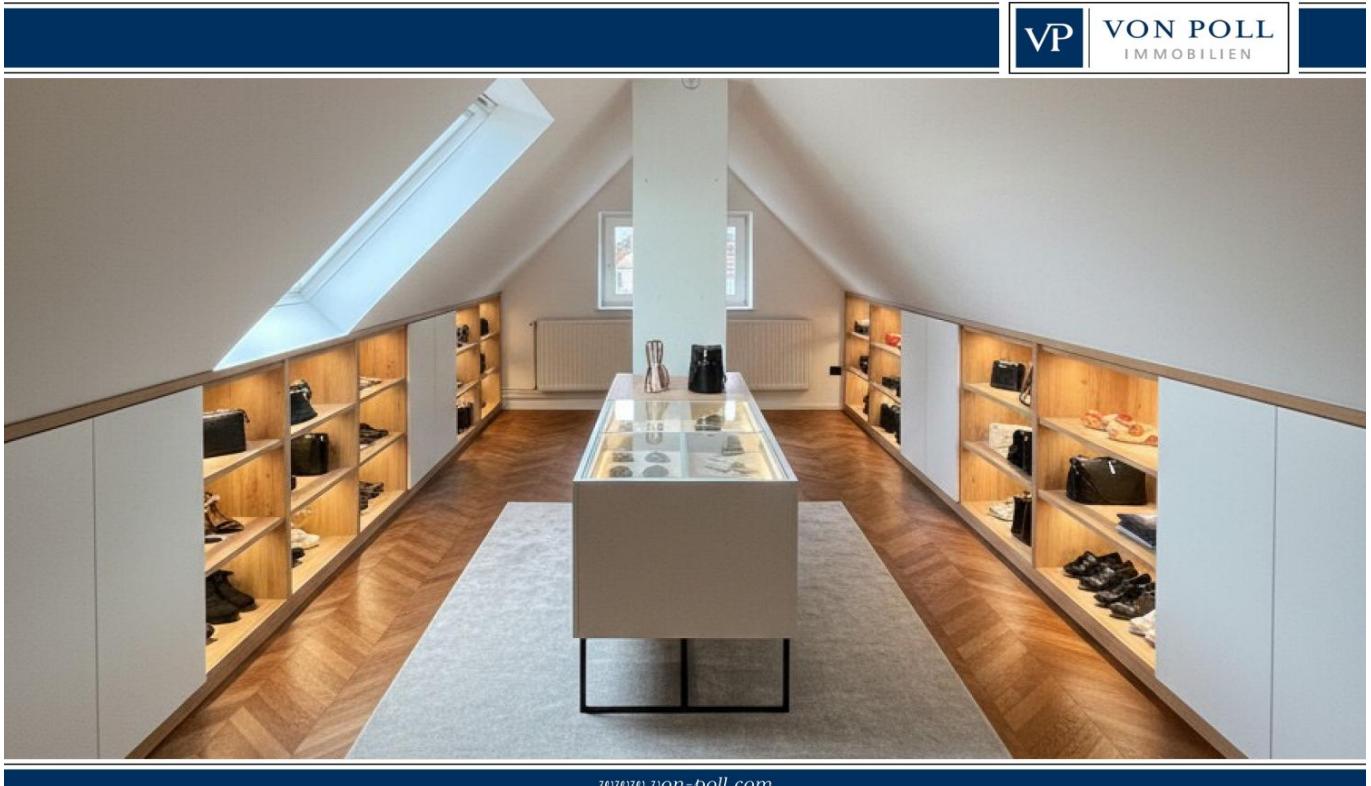


Münster / Roxel

# Familien UND Kapitalanleger aufgepasst! Haus mit Einliegerwohnung in bester Lage Roxels

*Objektnummer: 26055008*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 719.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 239 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 705 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26055008 - 48161 Münster / Roxel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26055008 - 48161 Münster / Roxel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26055008
Wohnfläche	ca. 239 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	719.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26055008 - 48161 Münster / Roxel

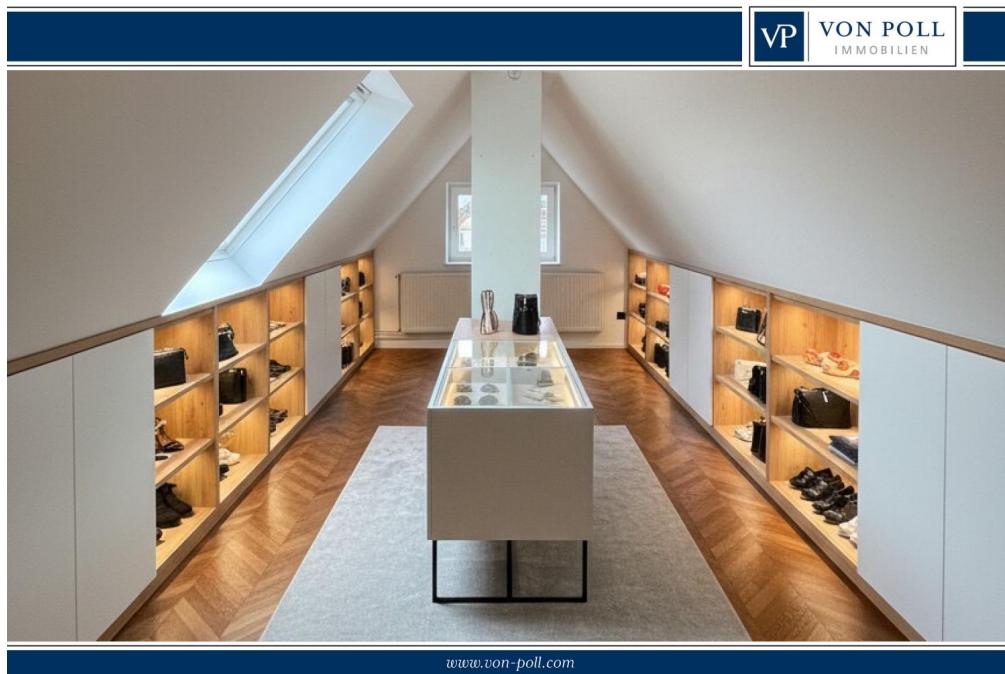
## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.06.2035

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	242.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26055008 - 48161 Münster / Roxel

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26055008 - 48161 Münster / Roxel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26055008 - 48161 Münster / Roxel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26055008 - 48161 Münster / Roxel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26055008 - 48161 Münster / Roxel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26055008 - 48161 Münster / Roxel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26055008 - 48161 Münster / Roxel

## Die Immobilie



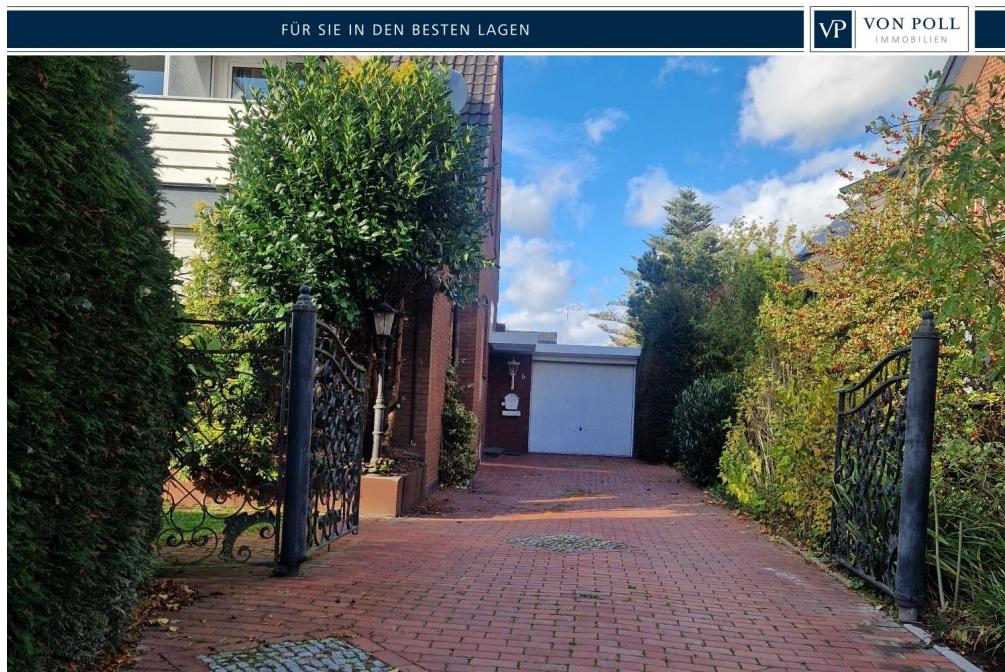
Objektnummer: 26055008 - 48161 Münster / Roxel

## Die Immobilie

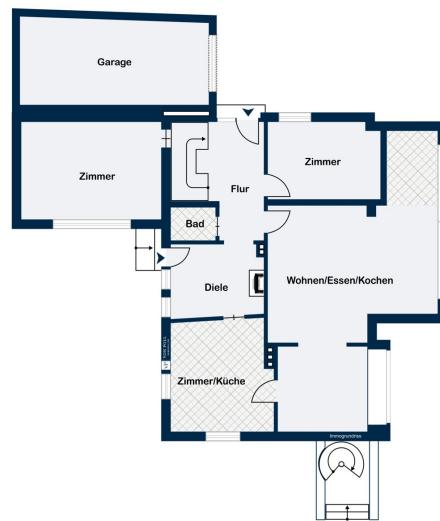


Objektnummer: 26055008 - 48161 Münster / Roxel

## Die Immobilie



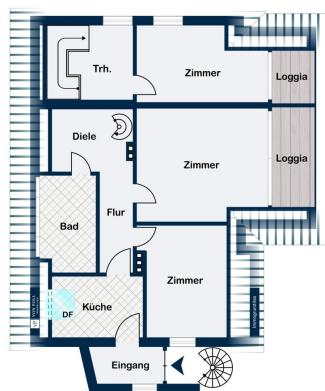
VP VON POLL  
IMMOBILIEN



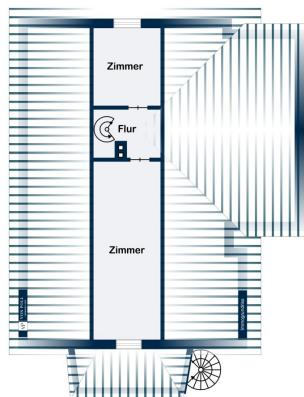
Objektnummer: 26055008 - 48161 Münster / Roxel

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



**Objektnummer: 26055008 - 48161 Münster / Roxel**

## Ein erster Eindruck

Alle(s) unter einem Dach.

Familien, Kapitalanleger, Investoren - aufgepasst!

Hier geht wirklich alles.

Dieses Haus passt sich zu jeder Zeit Ihren Bedürfnissen, verschiedenen Lebensphasen oder Gestaltungswünschen an.

Im Erdgeschoss sind 4 Zimmer möglich im 1. OG drei. Hinzukommen ca. 35 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Zimmer im ausgebautem Spitzboden (Siehe Fotos/Grundrisse), die nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet wurden, als Nutzfläche aber hinzukommen.

Möglichkeit Nr. 1: Sie haben eine große Familie und benötigen daher JETZT ein großes Haus, in dem man aber auch alt werden kann und welches Sie nicht wieder veräußern und verlassen müssen, wenn die Kinder irgendwann aus dem Haus sind, weil es zu groß geworden ist? Dann ist dieses Haus perfekt- wieso?

Dieses Haus wächst und schrumpft , so wie Sie es brauchen. Die Kinder sind aus dem Haus? Dann nutzen Sie das Erdgeschoss mit Garten und vermieten oder verkaufen die Wohneinheit im ersten Obergeschoss und profitieren von zusätzlichen Miet- oder Verkaufseinnahmen, sowie Steuervorteilen im Rentenalter.

Möglichkeit Nr. 2: Ihnen reicht aktuell und in Zukunft eine wunderschöne 140 m<sup>2</sup> Wohnung mit Garten zur Selbstnutzung? Dann teilen und sanieren Sie das Haus und verkaufen oder vermieten das erste Obergeschoss. Profitieren Sie jetzt schon von Mieteinnahmen oder Verkaufserlösen und zusätzlich von umfangreichen Steuervorteilen. (Stichwort: AfA, Werbungskosten, Herstellungskosten, etc. Und natürlich attraktiven Zuschüssen oder zinsgünstigen Darlehen für energetische Sanierungsmaßnahmen. Dazu gerne in einem persönlichen Gespräch mehr)

Möglichkeit Nr. 3 ( Reiner Kapitalanleger): Sie kaufen das Haus, teilen und sanieren es und verkaufen oder vermieten beide Wohneinheiten. (Erdgeschoss mit Garten auf ca. 140m<sup>2</sup> Wohnfläche und 1.OG mit sonnigem Balkon und ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche) Dabei profitieren Sie vor allem davon, dass es sich hier um zwei Wohneinheiten handelt und jede Einheit einzeln bezuschusst wird. (Energetische Maßnahmen)

Uns liegt dazu bereits eine Förderübersicht für dieses Objekt vor, welche durch einen Energieberater erstellt wurde und vorgelegt werden kann. Die Bezuschussung für

energetische Maßnahmen, ist in allen drei Fällen möglich!

Des weiteren liegen zwei Kostenvoranschläge von zwei Generalunternehmern vor. Der Kontakt kann hergestellt und das Vorhaben begleitet werden.

Die Möglichkeit verschiedene Wohnkonzepte umzusetzen, macht diese Immobilie absolut zukunftssicher - und zwar langfristig.

Der Bodenrichtwert dieser Immobilie liegt bei ca. 500.000 Euro

**Objektnummer: 26055008 - 48161 Münster / Roxel**

## Alles zum Standort

Münster Roxel gehört zur Stadtrandlage Münsters und man kann wählen zwischen dörflicher Ruhe und der nahegelegenen und lebendigen Innenstadt Münsters. Und gerade das macht die Stadtteile in Münsters Süden so attraktiv. Die Nachfrage ist sehr hoch und die Bodenrichtwerte steigen kontinuierlich.

Da wir hier in Münster sind, messen wir alles mit dem Rad, bzw. der Leeze, wie wir Münsteraner liebevoll unser Fahrrad nennen. In einer gemütlichen Fahrradtour sind Sie innerhalb von ca. 19 Minuten am Aasee, ca. 15 Minuten am UKM oder ca. 24 Minuten am Domplatz und können durch die Stadt oder den berühmten Markt schlendern.

**Objektnummer: 26055008 - 48161 Münster / Roxel**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 242.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**Objektnummer: 26055008 - 48161 Münster / Roxel**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34, 48143 Münster  
Tel.: +49 251 - 39 77 65 0  
E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)