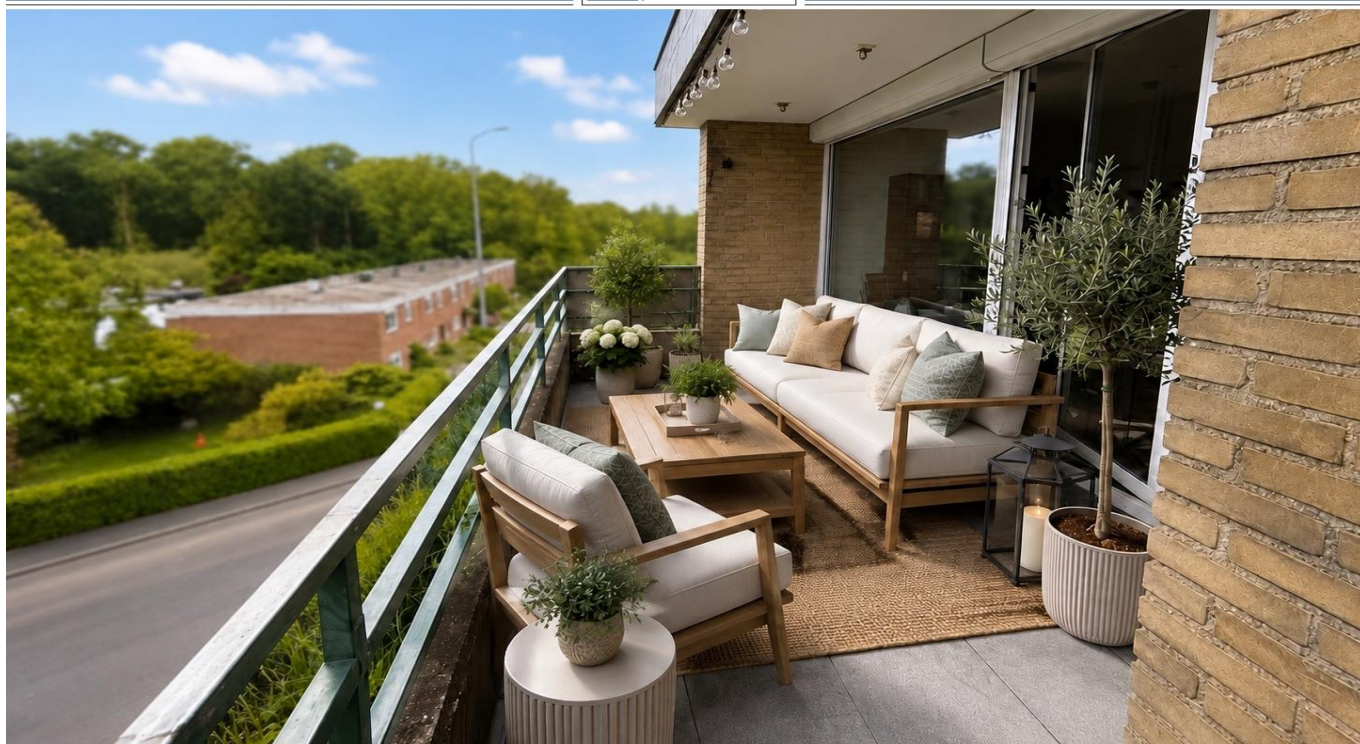


Münster

Solides Wohninvestment in etablierter Lage von Nienberge

Objektnummer: 26055043



KAUFPREIS: 167.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57,5 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26055043 - 48161 Münster

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26055043 - 48161 Münster

Auf einen Blick

Objektnummer	26055043
Wohnfläche	ca. 57,5 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	167.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m ²
Ausstattung	Balkon

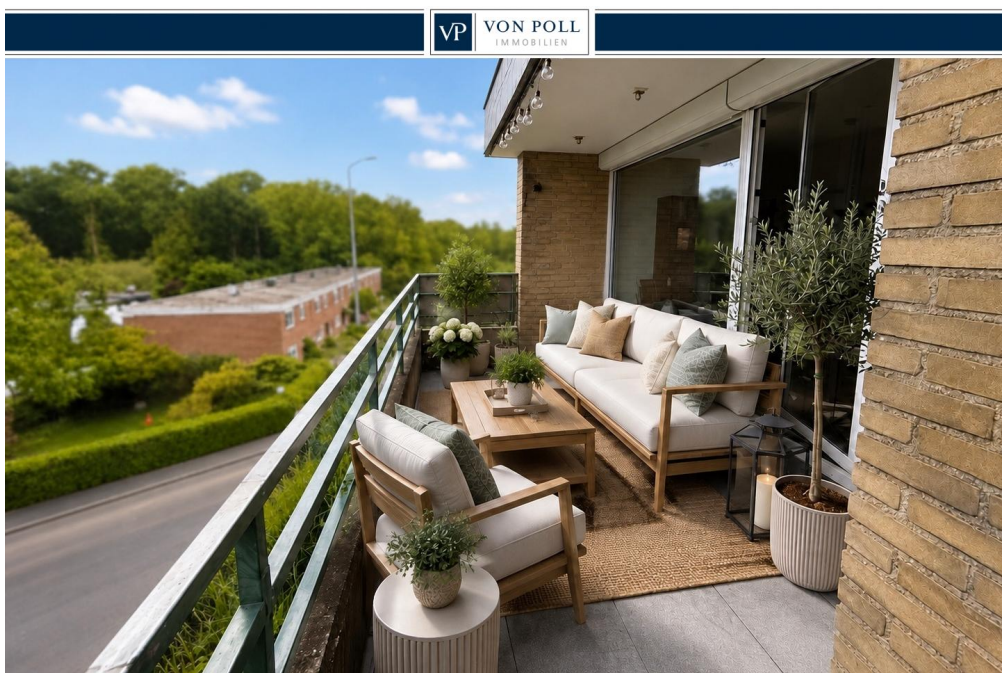
Objektnummer: 26055043 - 48161 Münster

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergieverbrauch	74.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.05.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26055043 - 48161 Münster

Die Immobilie



Objektnummer: 26055043 - 48161 Münster

Die Immobilie



Objektnummer: 26055043 - 48161 Münster

Die Immobilie



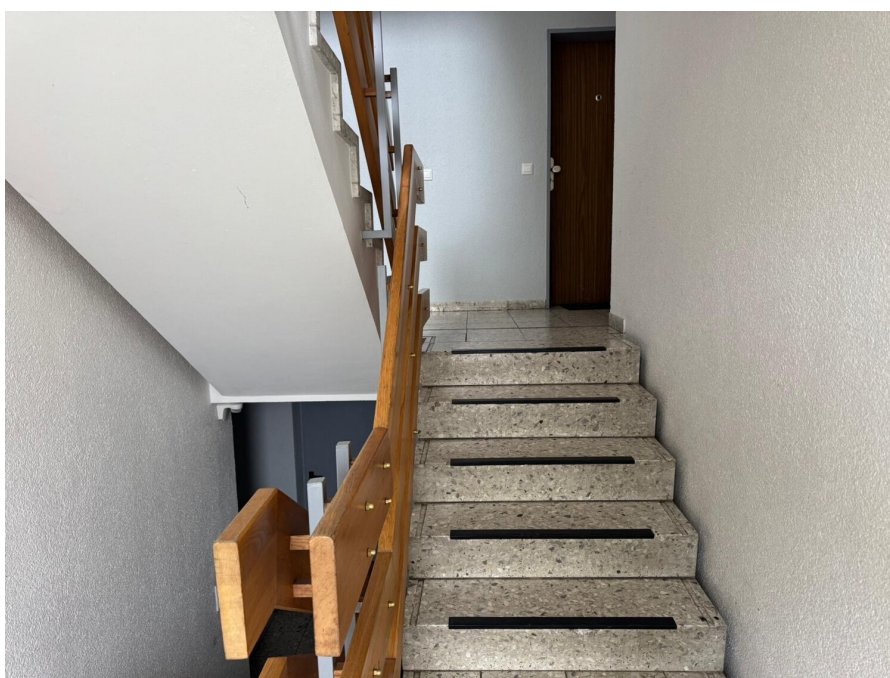
Objektnummer: 26055043 - 48161 Münster

Die Immobilie



Objektnummer: 26055043 - 48161 Münster

Die Immobilie



Objektnummer: 26055043 - 48161 Münster

Grundrisse

26.05.25, 15:49

73 (980+1000)



<https://pictures.immobilienscout24.de/listings/524e4fa0-7eaf-497e-87ac-c833bf7c4894-1904070695.jpg?ORIG/resize/1000x1000>format/webp/qu...> 1/1

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26055043 - 48161 Münster

Ein erster Eindruck

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Münsteraner Stadtteil Nienberge und eignet sich insbesondere als Kapitalanlage. Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und erzielt monatliche Kaltmieteinnahmen in Höhe von 580 €. Darüber hinaus besteht grundsätzlich Potenzial für eine Mietanpassung von bis zu 15 %.

Die Wohnung verfügt über eine funktionale und gut geschnittene Raumaufteilung. Neben einem hellen Wohnbereich mit integrierter Küchennische stehen ein separates Schlafzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Der großzügige, nach Süden ausgerichtete Balkon erweitert den Wohnbereich und bietet zusätzlichen Freiraum.

Ein der Wohnung zugeordneter Tiefgaragenstellplatz ergänzt das Angebot und ermöglicht komfortables Parken direkt im Gebäude.

Die Fenster der Wohnung wurden erst kürzlich erneuert, sodass sich die Immobilie insgesamt in einem gepflegten und teilweise modernisierten Zustand präsentiert.

Bitte beachten Sie, dass sich die vorhandene Einbauküche im Eigentum der derzeitigen Mieterin befindet und nicht Bestandteil des Verkaufs ist.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieterin wurden auf einzelnen Innenaufnahmen die vorhandenen Möbel mithilfe künstlicher Intelligenz digital entfernt. Die dargestellten Räume entsprechen in ihrer baulichen Ausführung weiterhin dem tatsächlichen Zustand der Wohnung.

Objektnummer: 26055043 - 48161 Münster

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Nienberge, einem gefragten Stadtteil im Westen von Münster. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine gute Infrastruktur sowie die schnelle Erreichbarkeit der Münsteraner Innenstadt aus und verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte, befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar. Ebenso sind Ärzte, Banken, gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleister im Stadtteil vorhanden.

Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten und Schulen sowie zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Darüber hinaus bieten Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Mehrere Buslinien verbinden Nienberge regelmäßig mit der Münsteraner Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen. Auch die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist durch die Nähe zur B54 und den Anschluss an das überregionale Straßennetz attraktiv. Dadurch sind sowohl die Innenstadt von Münster als auch umliegende Städte und Ziele im Münsterland schnell erreichbar.

Objektnummer: 26055043 - 48161 Münster

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com