

Münster

# Attraktive Kapitalanlage in Münster-Nienberge

Objektnummer: 26055028



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

**KAUFPREIS: 184.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26055028 - 48161 Münster**

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

**Objektnummer: 26055028 - 48161 Münster**

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>26055028</b>	Kaufpreis	<b>184.000 EUR</b>
Wohnfläche	<b>ca. 57,5 m<sup>2</sup></b>	Wohnungstyp	<b>Etagenwohnung</b>
Zimmer	<b>2</b>	Provision	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>	Modernisierung / Sanierung	<b>2020</b>
Badezimmer	<b>1</b>	Zustand der Immobilie	<b>gepflegt</b>
Baujahr	<b>1975</b>	Bauweise	<b>Massiv</b>
Stellplatz	<b>1 x Tiefgarage</b>	Nutzfläche	<b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>
		Ausstattung	<b>Balkon</b>

**Objektnummer: 26055028 - 48161 Münster**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Strom</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>74.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>22.05.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1975</b>

Objektnummer: 26055028 - 48161 Münster

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 26055028 - 48161 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 26055028 - 48161 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 26055028 - 48161 Münster

## Grundrisse

26.05.25, 15:49

73 (980\*1000)



<https://pictures.immobilienscout24.de/listings/524e4fa0-7eaf-497e-87ac-c833b7c4894-1904070695.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: 26055028 - 48161 Münster**

## **Ein erster Eindruck**

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Münsteraner Stadtteil Nienberge und stellt insbesondere für Kapitalanleger eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und erzielt monatliche Kaltmieteinnahmen in Höhe von 580 €. Zusätzlich besteht Potenzial für eine Mietanpassung von bis zu 15 %.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische und gut geschnittene Raumaufteilung. Sie verfügt über ein helles Wohnzimmer mit integrierter Küchennische, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Ein großzügiger Balkon mit Südausrichtung sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Verweilen ein.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet und bietet eine praktische Parkmöglichkeit direkt im Haus.

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

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

**Objektnummer: 26055028 - 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: 26055028 - 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](mailto:muenster@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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