

Münster / Roxel

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

*Property ID: 25055071*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PURCHASE PRICE: 719.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 239 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 680 m<sup>2</sup>

Property ID: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## At a glance

Property ID	25055071
Living Space	ca. 239 m <sup>2</sup>
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1960
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	719.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Balcony

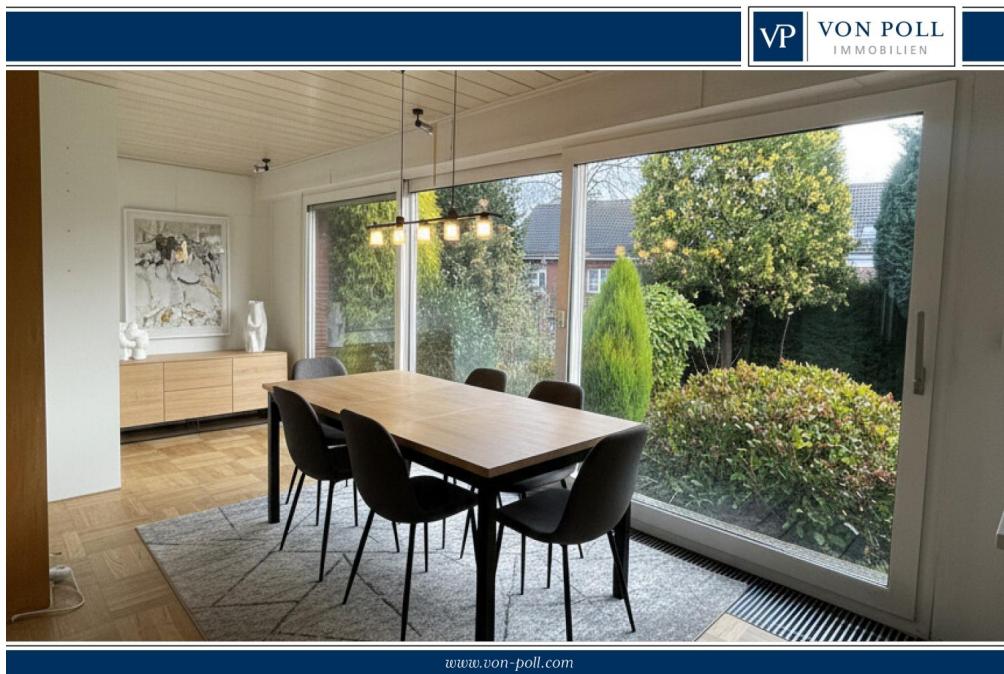
Property ID: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	11.06.2035	Final Energy Demand	242.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## The property



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



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

Property ID: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## The property



Property ID: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## The property



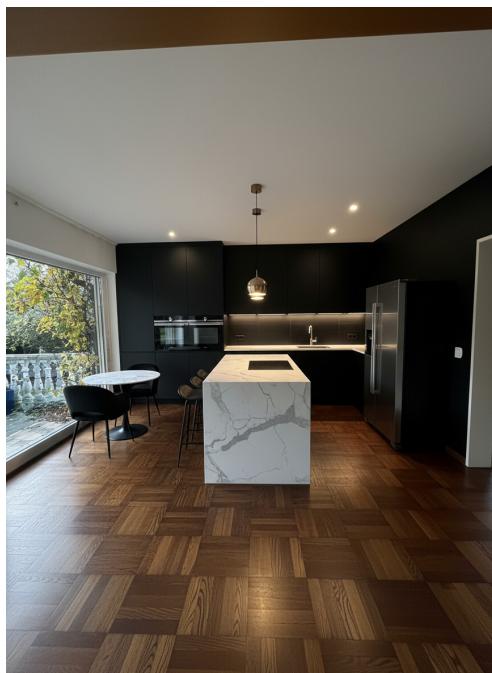
Property ID: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## The property



Property ID: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## The property



Property ID: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## The property



Property ID: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## The property



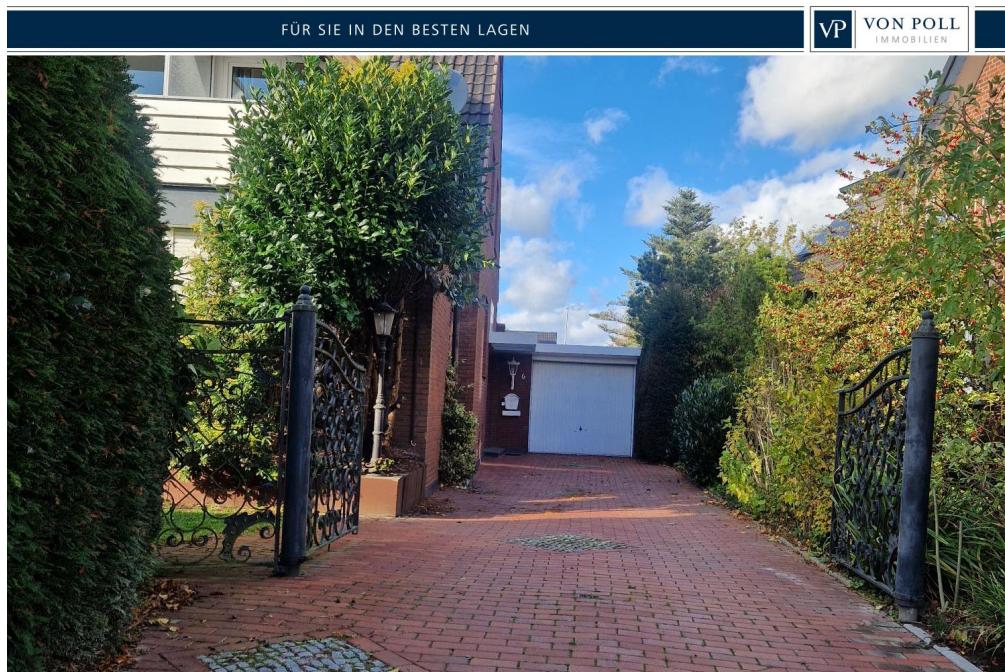
Property ID: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## The property

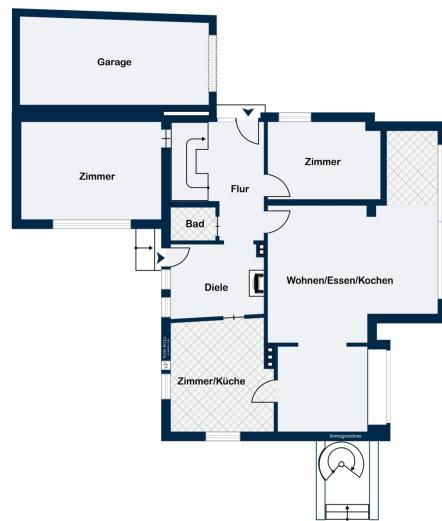


Property ID: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## The property

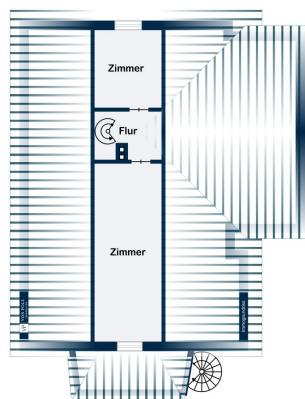
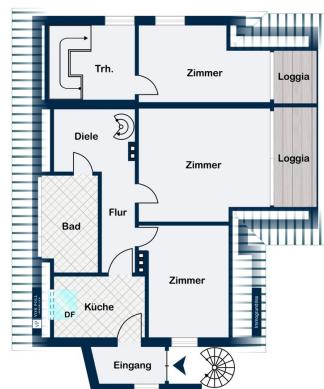


VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Property ID: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## The property



**Property ID: 25055071 - 48161 Münster / Roxel**

## A first impression

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

**Property ID: 25055071 - 48161 Münster / Roxel**

## All about the location

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.

**Property ID: 25055071 - 48161 Münster / Roxel**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25055071 - 48161 Münster / Roxel**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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