

Münster / Roxel

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial auf großzügigem Südgrundstück

Property ID: 26055026



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 635.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 689 m²

Property ID: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

At a glance

Property ID	26055026	Purchase Price	635.000 EUR
Living Space	ca. 240 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Modernisation / Refurbishment	1990
Bedrooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1938	Usable Space	ca. 70 m ²
		Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	208.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	08.04.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

The property



www.von-poll.com



Property ID: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

The property



Property ID: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

The property



Property ID: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

The property



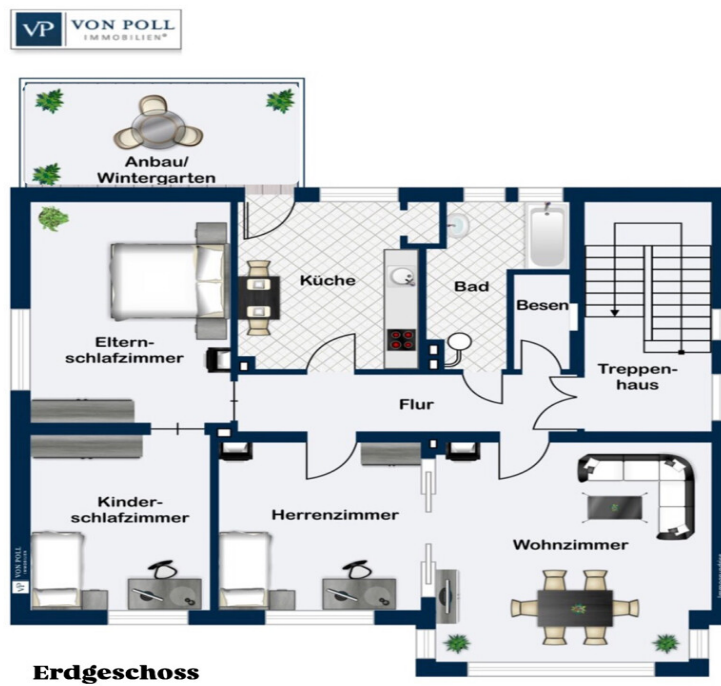
Property ID: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

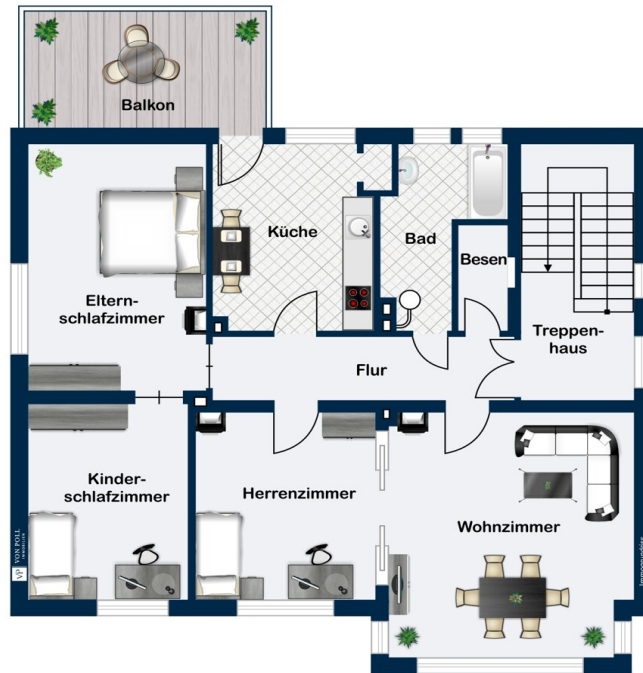
The property



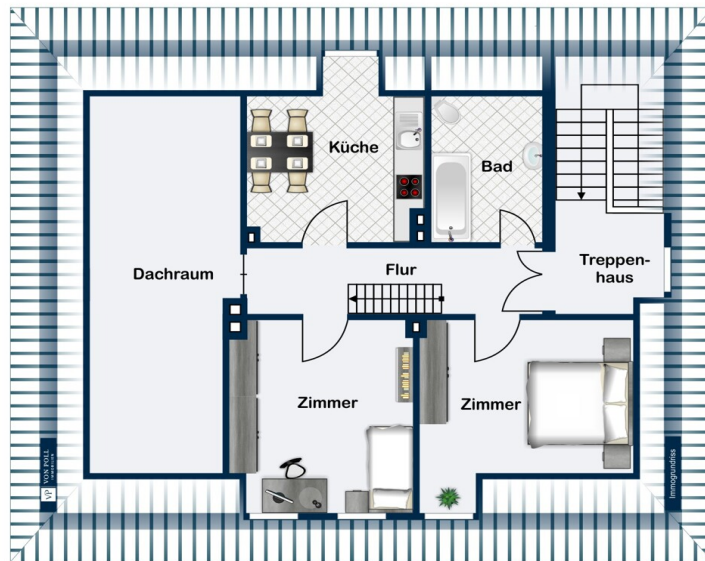
Property ID: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

Floor plans





1. Obergeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

A first impression

Zum Verkauf steht ein charmantes Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1938 auf einem ca. 750 m² großen Grundstück mit optimaler Südausrichtung. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ruhige Lage sowie das vielseitige Entwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger, Projektentwickler oder Eigennutzer mit Weitblick.

Der aktuelle Bestand umfasst drei vermietete Wohneinheiten:

zwei Wohnungen mit jeweils ca. 100 m² Wohnfläche

eine weitere Einheit im Dachgeschoss mit ca. 40 m²

(Die Grundrisse basieren auf Bestandsplänen älteren Datums. Abweichungen zwischen den dargestellten Grundrissen und dem tatsächlichen Ist-Zustand sind daher möglich)

Die bestehenden Mietverhältnisse bieten eine sofortige Einnahmebasis, während gleichzeitig verschiedene strategische Optionen zur Wertsteigerung offenstehen.

Aktuelle Kaltmiete liegt bei 19.400 p.a.

Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, eröffnet jedoch attraktive Perspektiven für eine Neuausrichtung. Für die zukünftige Nutzung stehen insbesondere drei interessante Szenarien zur Verfügung:

1. Sanierung des Bestandsgebäudes zur Erhaltung der bestehenden Struktur
2. Sanierung mit Erweiterung durch einen zusätzlichen Anbau von ca. 200 m² Wohnfläche
3. Kompletter Neubau mit einer potenziellen Gesamtwohnfläche von bis zu ca. 500 m²

Für alle drei Varianten liegen bereits fundierte Kalkulationen vor, die wir Ihnen gerne im Detail vorstellen. Darüber hinaus beraten wir Sie umfassend zu möglichen Fördermitteln und finanziellen Unterstützungsprogrammen.

Der im Energieausweis angegebene Energiewert basiert auf standardisierten Berechnungen und berücksichtigt nicht das tatsächliche Nutzungsverhalten der Bewohner.

Anhand der realen Verbrauchsdaten der letzten Jahre zeigt sich jedoch ein deutlich besserer Wert: Der tatsächliche Energieverbrauch der Immobilie liegt bei nur 116,48 kWh/(m²·a).

Die entsprechenden Jahresabrechnungen liegen vor und können bei Interesse eingesehen werden.

Dieses Objekt bietet eine seltene Gelegenheit, Bestand und Entwicklungspotenzial in

attraktiver Lage zu kombinieren und individuell zu gestalten.

Wichtig ist außerdem zu erwähnen, dass der tatsächliche Energieverbrauch deutlich unter dem im Energieausweis angegebenen Wert liegt. Eine entsprechende Abrechnung als Nachweis liegt vor.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Property ID: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

All about the location

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im westlichen Stadtgebiet von Münster, im beliebten Ortsteil Roxel. Die Havixbecker Straße verbindet eine gute Erreichbarkeit mit einem angenehmen, gewachsenen Wohnumfeld.

Roxel zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter in Kombination mit einer sehr guten Anbindung an die Münsteraner Innenstadt aus. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind im Ort vorhanden und in wenigen Minuten erreichbar. Auch gastronomische Angebote sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Münster sowie in die umliegenden Stadtteile. Mit dem Auto ist das Zentrum von Münster in ca. 10–15 Minuten erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an die Autobahn A1, wodurch auch überregionale Ziele bequem zu erreichen sind.

Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Umgebung: Zahlreiche Grünflächen, Felder und Naherholungsgebiete bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die südliche Ausrichtung des Grundstücks sorgt zudem für optimale Lichtverhältnisse und unterstreicht die Wohnqualität zusätzlich.

Darüber hinaus profitiert der Standort von der guten Erreichbarkeit des Universitätsklinikum Münster sowie der naturwissenschaftlichen Institute und Einrichtungen der Universität Münster. Dadurch ist die Lage insbesondere auch für Mitarbeiter, Studierende und wissenschaftliches Personal attraktiv.

Insgesamt handelt es sich um eine gefragte Wohnlage, die sowohl bei Mietern als auch bei Eigentümern sehr beliebt ist und langfristig stabile Nachfrage verspricht.

Property ID: 26055026 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com