

Münster

# Attraktive Kapitalanlage in Münster-Nienberge

Property ID: 26055028



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

**PURCHASE PRICE: 184.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 57,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26055028 - 48161 Münster**

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

**Property ID: 26055028 - 48161 Münster**

## At a glance

|                             |                                 |                                      |  |
|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--|
| <b>Property ID</b>          | <b>26055028</b>                 | <b>Purchase Price</b>                | <b>184.000 EUR</b>   |
| <b>Living Space</b>         | <b>ca. 57,5 m<sup>2</sup></b>   | <b>Type</b>                          | <b>Apartment</b>   |
| <b>Rooms</b>                | <b>2</b>                        | <b>Commission</b>                    | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Bedrooms</b>             | <b>1</b>                        | <b>Modernisation / Refurbishment</b> | <b>2020</b>  |
| <b>Bathrooms</b>            | <b>1</b>                        | <b>Condition of property</b>         | <b>Well-maintained</b>   |
| <b>Year of construction</b> | <b>1975</b>                     | <b>Construction method</b>           | <b>Solid</b>   |
| <b>Type of parking</b>      | <b>1 x Underground car park</b> | <b>Usable Space</b>                  | <b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>  |
|                             |                                 | <b>Equipment</b>                     | <b>Balcony</b>   |

Property ID: 26055028 - 48161 Münster

## Energy Data

|                                |                 |  |                                |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Electricity     | Final energy consumption                             | 74.00 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Energy certificate valid until | 22.05.2028      | Energy efficiency class                              | B                              |
| Power Source                   | Electric        | Year of construction according to energy certificate | 1975                           |

Property ID: 26055028 - 48161 Münster

## The property



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



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

Property ID: 26055028 - 48161 Münster

## The property



Property ID: 26055028 - 48161 Münster

## The property



Property ID: 26055028 - 48161 Münster

## Floor plans

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

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: 26055028 - 48161 Münster**

## **A first impression**

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.

**Property ID: 26055028 - 48161 Münster**

## All about the location

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.

**Property ID: 26055028 - 48161 Münster**

## 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)**