

Münster

Solides Wohninvestment in etablierter Lage von Nienberge

Property ID: 26055043



PURCHASE PRICE: 167.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 57,5 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26055043 - 48161 Münster

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

Property ID: 26055043 - 48161 Münster

At a glance

Property ID	26055043
Living Space	ca. 57,5 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1975
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	167.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 26055043 - 48161 Münster

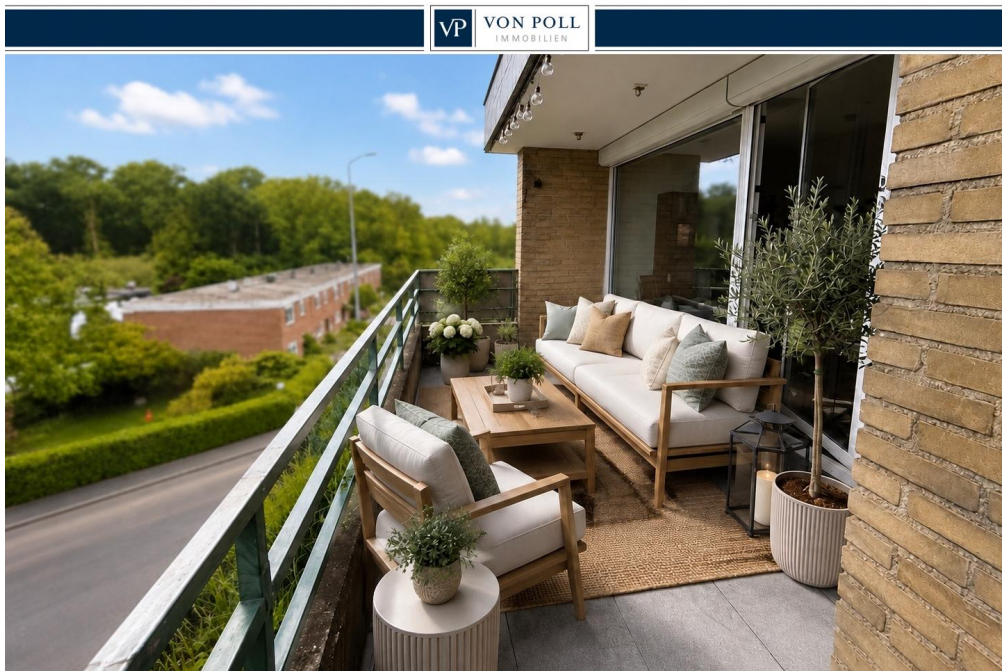
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	22.05.2028
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	74.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 26055043 - 48161 Münster

The property



Property ID: 26055043 - 48161 Münster

The property



Property ID: 26055043 - 48161 Münster

The property



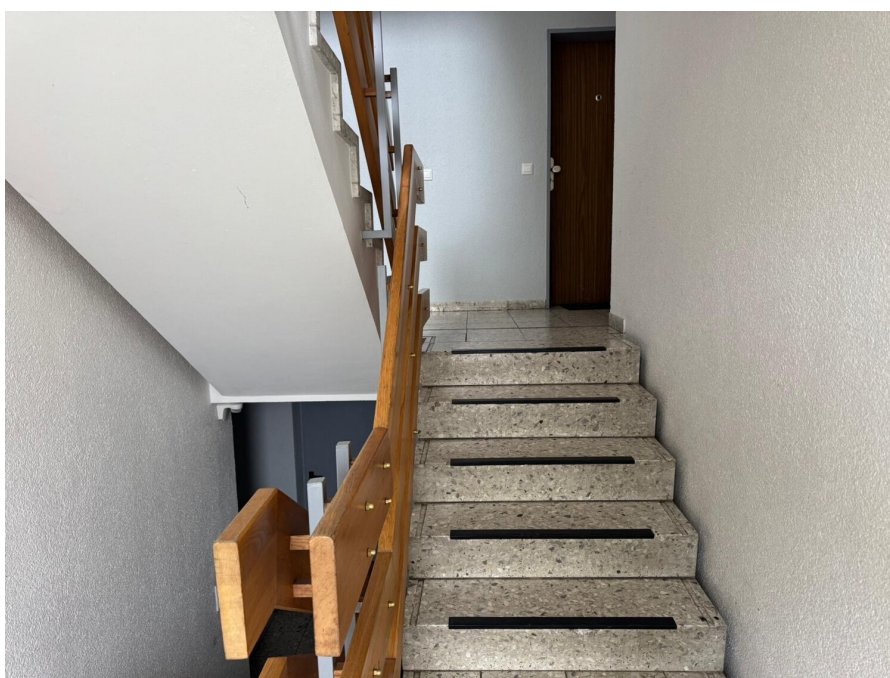
Property ID: 26055043 - 48161 Münster

The property



Property ID: 26055043 - 48161 Münster

The property



Property ID: 26055043 - 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: 26055043 - 48161 Münster

A first impression

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.

Property ID: 26055043 - 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: 26055043 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com