

Münster / Roxel

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial auf großzügigem Südgrundstück

Número de propiedad: 26055026



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 635.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 240 m² • HABITACIONES: 10 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 689 m²

Número de propiedad: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

De un vistazo

| | | | |
|----------------------|------------------------|--------------------------------|---|
| Número de propiedad | 26055026 | Precio de compra | 635.000 EUR |
| Superficie habitable | ca. 240 m ² | Casa | Casa plurifamiliar |
| Habitaciones | 10 | Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dormitorios | 5 | Modernización / Rehabilitación | 1990 |
| Baños | 3 | Estado de la propiedad | cuidado |
| Año de construcción | 1938 | Método de construcción | Sólido |
| | | Espacio utilizable | ca. 70 m ² |
| | | Características | Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón |

Número de propiedad: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

Datos energéticos

| | | | |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción | Calefacción central | Certificado energético | Certificado de consumo |
| Fuente de energía | Gas | Consumo de energía final | 208.60 kWh/m ² a |
| Certificado energético válido hasta | 08.04.2035 | Clase de eficiencia energética | G |
| Fuente de energía | Gas | Año de construcción según el certificado energético | 2017 |

Número de propiedad: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

La propiedad



www.von-poll.com



Número de propiedad: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

La propiedad



Número de propiedad: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

La propiedad



Número de propiedad: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

La propiedad



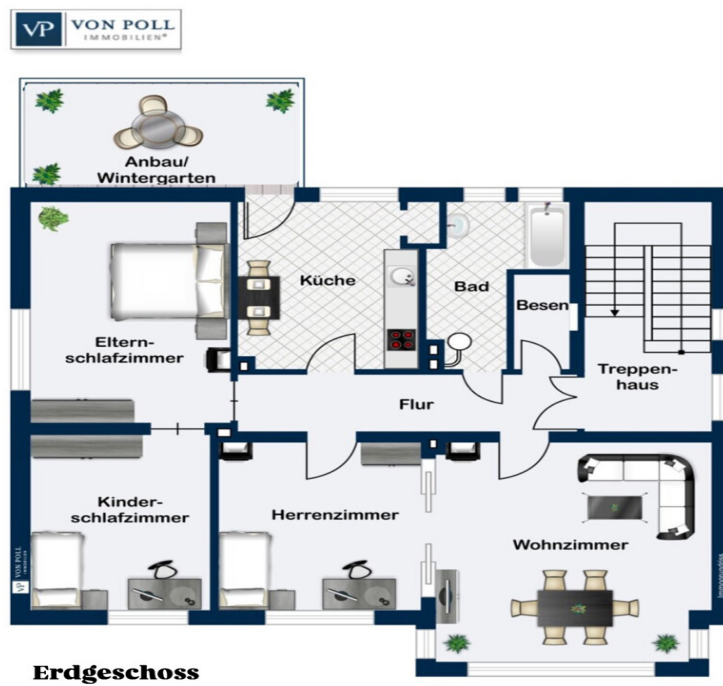
Número de propiedad: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

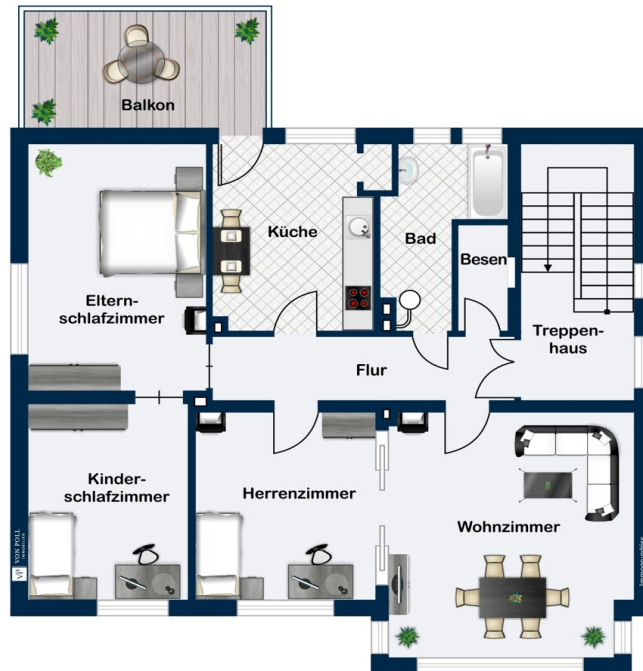
La propiedad



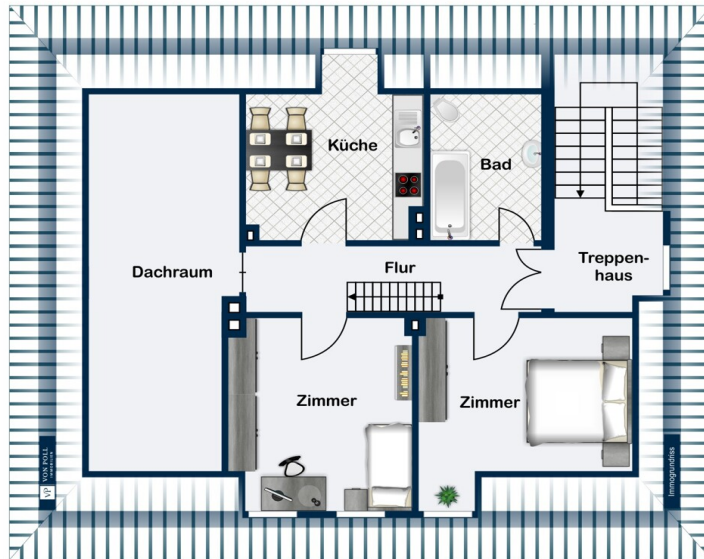
Número de propiedad: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

Planos de planta





1. Obergeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

Una primera impresión

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 Einnahmehasis, 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.

Número de propiedad: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sven Dziabel

Alter Steinweg 34, 48143 Münster

Tel.: +49 251 - 39 77 65 0

E-Mail: muenster@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com