

Münster / Roxel

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

CODE DU BIEN: 25055071



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

PRIX D'ACHAT: 719.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 239 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 680 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25055071 - 48161 Münster / Roxel**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25055071 - 48161 Münster / Roxel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25055071
Surface habitable	ca. 239 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1960
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	719.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

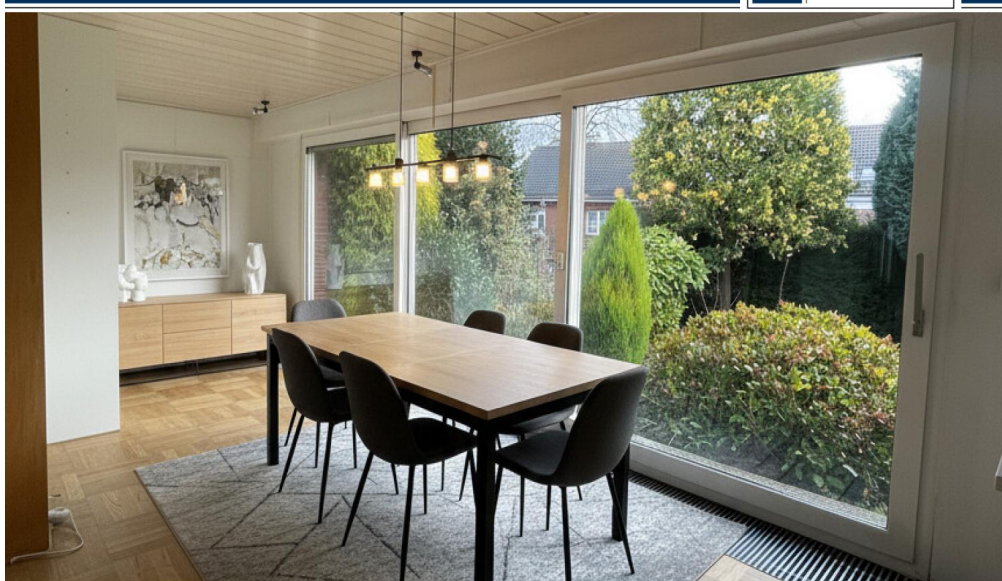
## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	11.06.2035

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	242.60 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## La propriété



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



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



CODE DU BIEN: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## La propriété



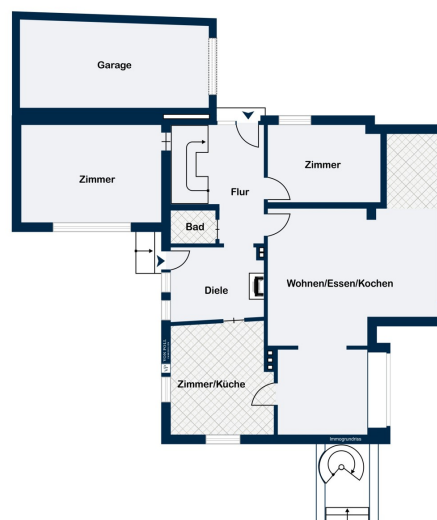
CODE DU BIEN: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



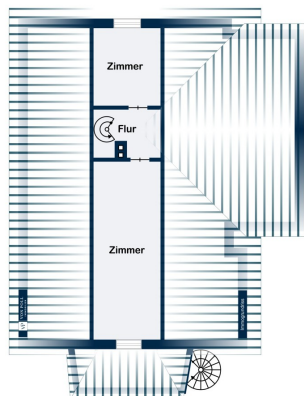
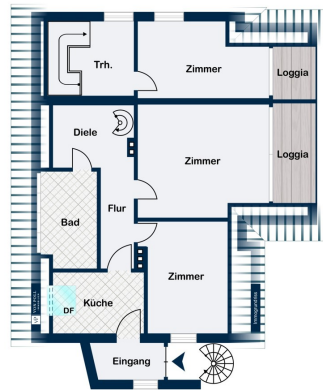
VON POLL  
IMMOBILIEN





CODE DU BIEN: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25055071 - 48161 Münster / Roxel**

## Une première 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

**CODE DU BIEN: 25055071 - 48161 Münster / Roxel**

## Tout sur l'emplacement

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 Stadteile 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 Fahrrad-tour 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.

**CODE DU BIEN: 25055071 - 48161 Münster / Roxel**

## Plus d'informations

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.



**CODE DU BIEN: 25055071 - 48161 Münster / Roxel**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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