

Münster / Roxel

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial auf großzügigem Südgrundstück

CODE DU BIEN: 26055026



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

PRIX D'ACHAT: 635.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 689 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26055026 - 48161 Münster / Roxel**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Tout sur l'emplacement**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26055026 - 48161 Münster / Roxel**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26055026</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 240 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>10</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1938</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>635.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>1990</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26055026 - 48161 Münster / Roxel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>208.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>08.04.2035</b>	Classement énergétique	<b>G</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2017</b>

CODE DU BIEN: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

## La propriété



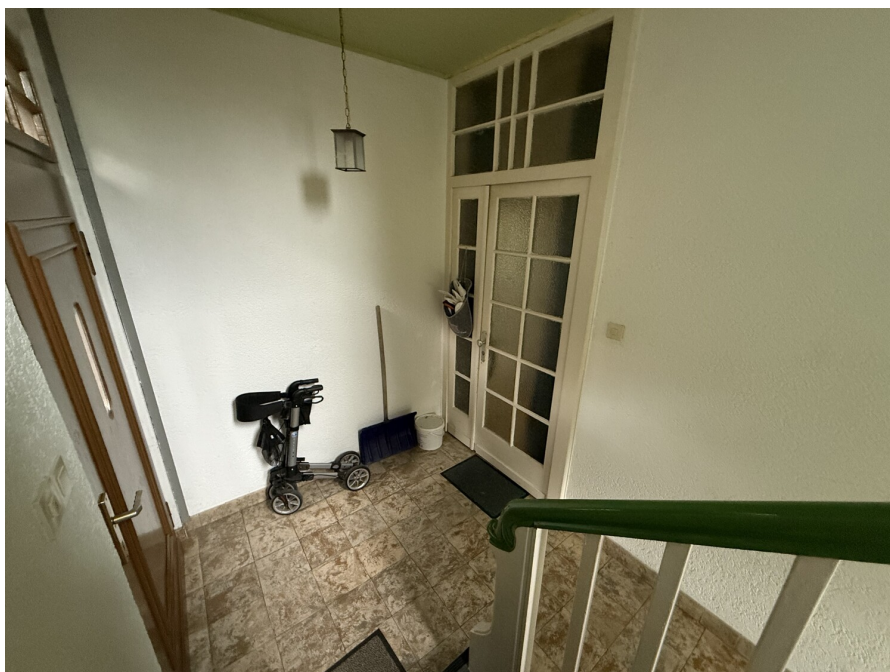
CODE DU BIEN: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

## La propriété



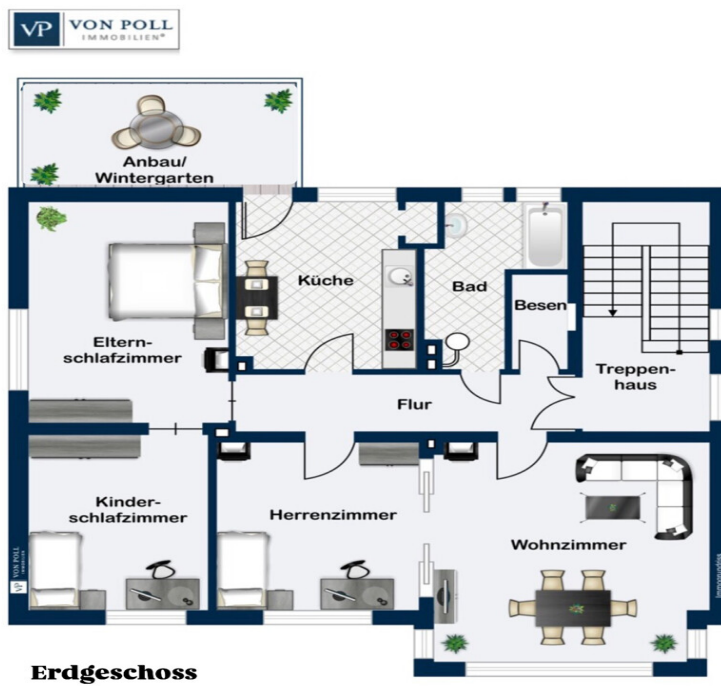
CODE DU BIEN: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

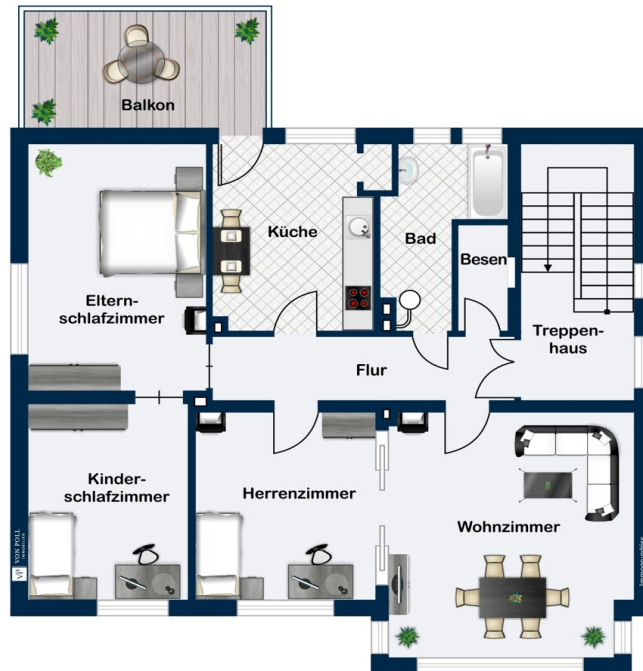
## La propriété



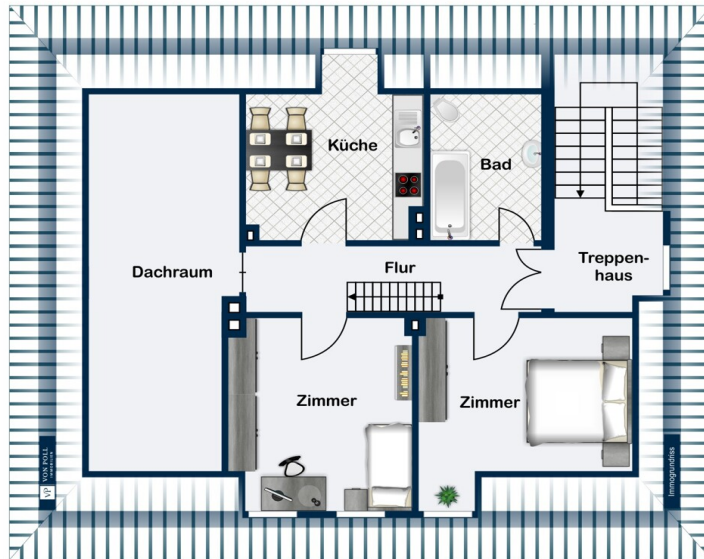
CODE DU BIEN: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

## Plans d'étage





1. Obergeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26055026 - 48161 Münster / Roxel**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein charmantes Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1938 auf einem ca. 750 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche

eine weitere Einheit im Dachgeschoss mit ca. 40 m<sup>2</sup>

(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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
3. Kompletter Neubau mit einer potenziellen Gesamtwohnfläche von bis zu ca. 500 m<sup>2</sup>

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/(m<sup>2</sup>·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.**

**CODE DU BIEN: 26055026 - 48161 Münster / Roxel**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26055026 - 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)**