

Münster

# Attraktive Kapitalanlage in Münster-Nienberge

**CODE DU BIEN: 26055028**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 184.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 57,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26055028 - 48161 Münster**

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

CODE DU BIEN: 26055028 - 48161 Münster

## En un coup d'œil

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26055028                |
| Surface habitable      | ca. 57,5 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 2                       |
| Chambres à coucher     | 1                       |
| Salles de bains        | 1                       |
| Année de construction  | 1975                    |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain  |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 184.000 EUR   |
| Type                         | Etage   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2020  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 10 m <sup>2</sup>   |
| Aménagement                  | Balcon  |

**CODE DU BIEN: 26055028 - 48161 Münster**

## Informations énergétiques

|   |                             |  |  |
|---|-----------------------------|--|--|
| Type de chauffage                             | <b>Chauffage centralisé</b> | Certification énergétique                                | <b>Certificat de performance énergétique</b> |
| Chauffage                                     | <b>Électricité</b>          | Consommation finale d'énergie                            | <b>74.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>              |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | <b>22.05.2028</b>           | Classement énergétique                                   | <b>B</b>                                     |
| Source d'alimentation                         | <b>Électrique</b>           | Année de construction selon le<br>certificat énergétique | <b>1975</b>                                  |

CODE DU BIEN: 26055028 - 48161 Münster

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 26055028 - 48161 Münster

## La propriété



CODE DU BIEN: 26055028 - 48161 Münster

## La propriété



CODE DU BIEN: 26055028 - 48161 Münster

## Plans d'étage

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

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: 26055028 - 48161 Münster**

## **Une première 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.

**CODE DU BIEN: 26055028 - 48161 Münster**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26055028 - 48161 Münster**

## 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)**