

Münster / Roxel

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

VP azonosító: 25055071



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

VÉTELÁR: 719.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 239 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 680 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## Áttekintés

VP azonosító	25055071
Hasznos lakótér	ca. 239 m²
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1960
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	719.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Erkély

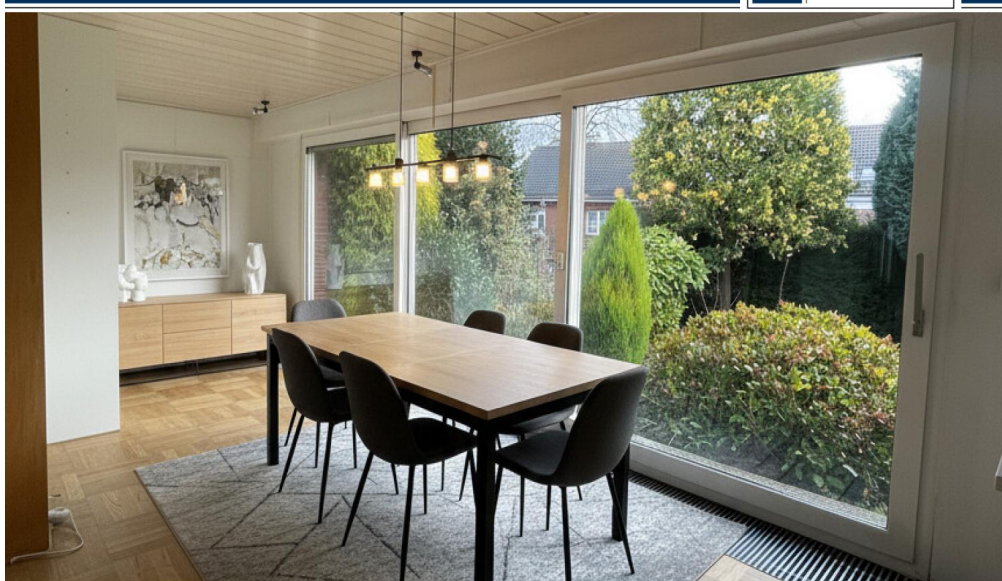
VP azonosító: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.06.2035	Teljes energiaigény	242.60 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## Az ingatlan



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



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



VP azonosító: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## Az ingatlan



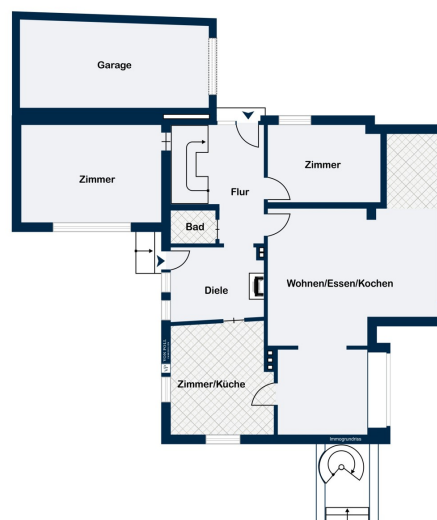
VP azonosító: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



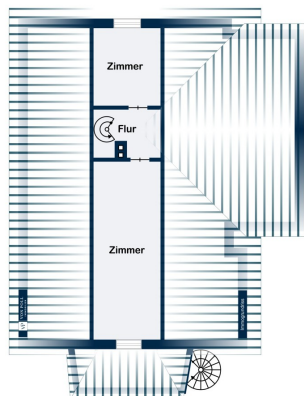
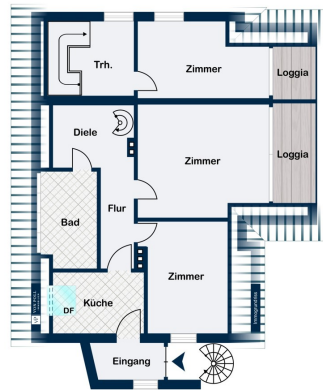
VON POLL  
IMMOBILIEN





VP azonosító: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25055071 - 48161 Münster / Roxel**

## Az elso benyomás

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

**VP azonosító: 25055071 - 48161 Münster / Roxel**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25055071 - 48161 Münster / Roxel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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