

Münster / Roxel

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial auf großzügigem Südgrundstück

VP azonosító: 26055026



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 635.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 689 m²

VP azonosító: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

Áttekintés

VP azonosító	26055026
Hasznos lakótér	ca. 240 m ²
Szobák	10
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1938

Vételár	635.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1990
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 70 m ²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	208.60 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.04.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

VP azonosító: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

Az ingatlan



www.von-poll.com



VP azonosító: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

Az ingatlan



VP azonosító: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

Az ingatlan



VP azonosító: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

Az ingatlan



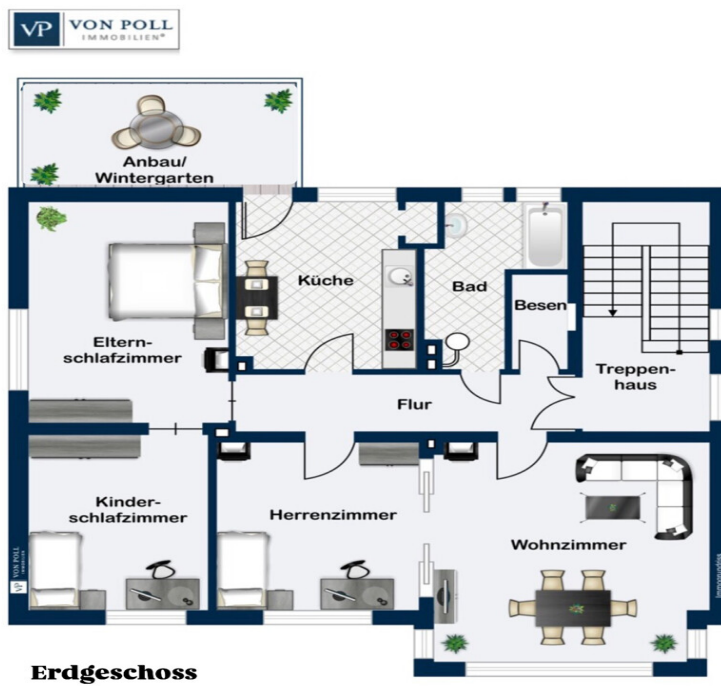
VP azonosító: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

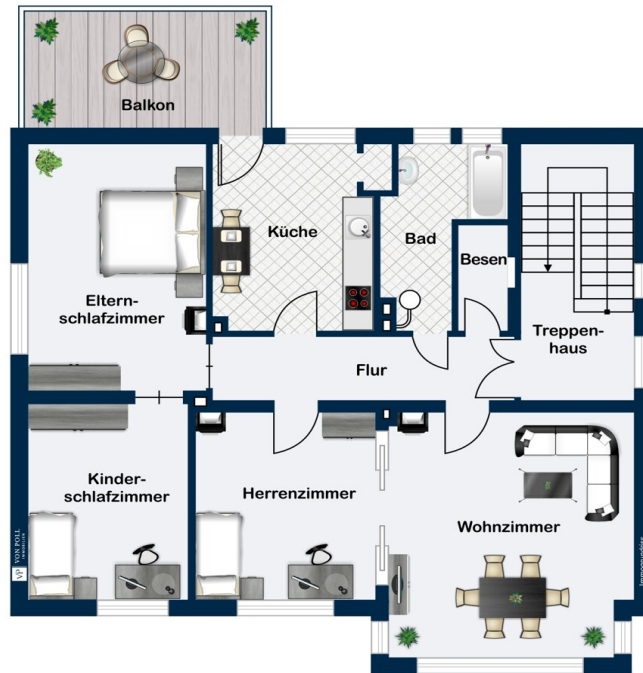
Az ingatlan



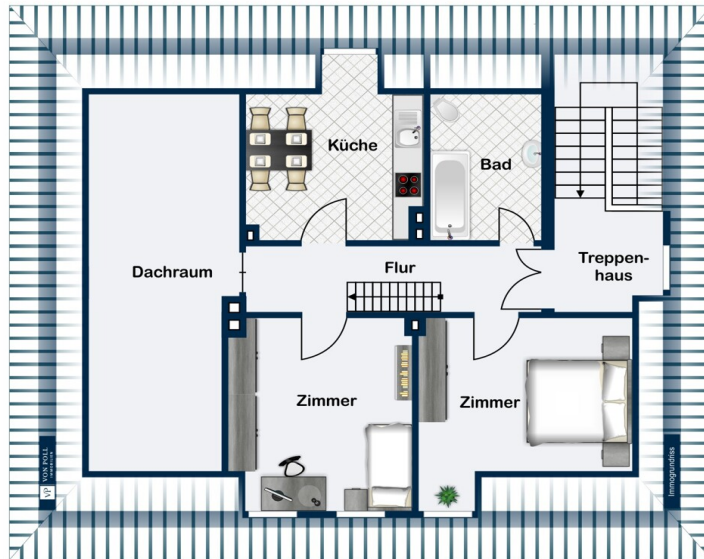
VP azonosító: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

Alaprajzok





1. Obergeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 26055026 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com