

Münster / Roxel

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial auf großzügigem Südgrundstück

*Codice oggetto: 26055026*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 635.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 689 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26055026 - 48161 Münster / Roxel**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26055026 - 48161 Münster / Roxel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26055026</b>
Superficie netta	<b>ca. 240 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>10</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>1938</b>

Prezzo d'acquisto	<b>635.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa plurifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>1990</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone</b>

Codice oggetto: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>208.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>08.04.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2017</b>

Codice oggetto: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

## La proprietà



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



Codice oggetto: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

## La proprietà



Codice oggetto: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

## La proprietà



Codice oggetto: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

## La proprietà



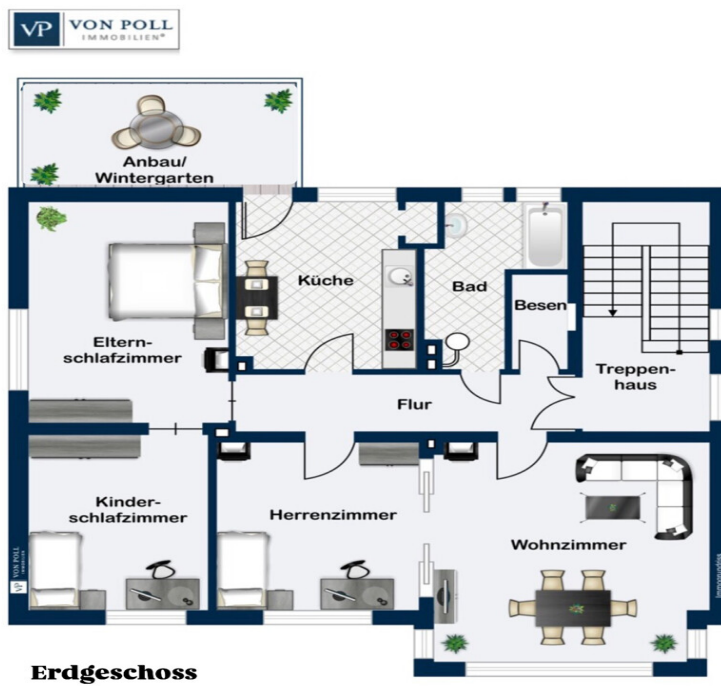
Codice oggetto: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

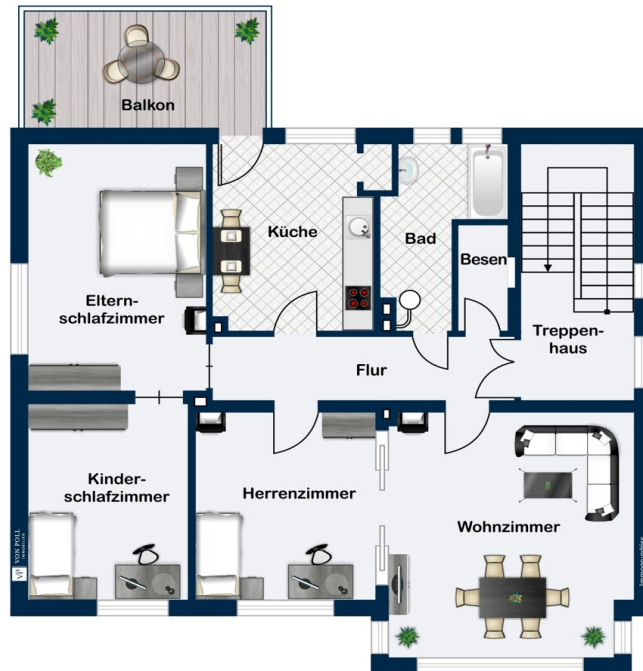
## La proprietà



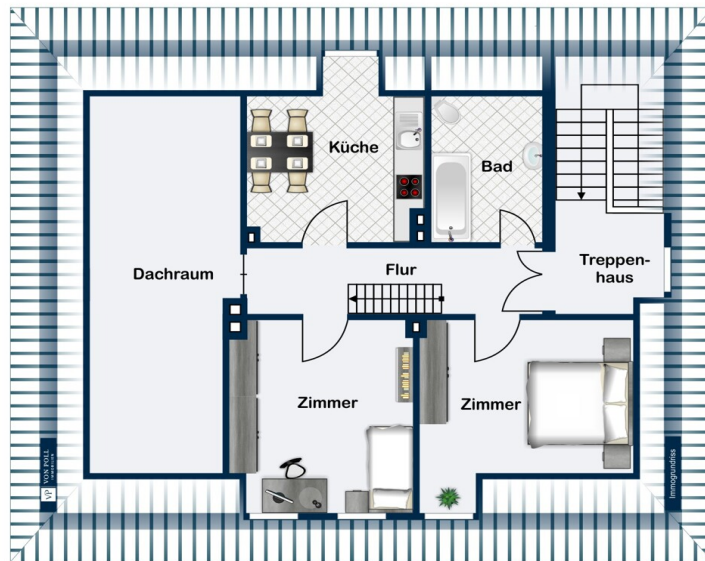
Codice oggetto: 26055026 - 48161 Münster / Roxel

## Planimetrie





1. Obergeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26055026 - 48161 Münster / Roxel**

## Una prima impressione

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 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 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.**

**Codice oggetto: 26055026 - 48161 Münster / Roxel**

## **Tutto sulla posizione**

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 Eigennutzern sehr beliebt ist und langfristig stabile Nachfrage verspricht.

**Codice oggetto: 26055026 - 48161 Münster / Roxel**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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