

## **\* Schöne Aussichten \* Kapitalanleger oder Eigennutzer aufgepasst...**

48167 Münster, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-000542



Wohnfläche ca.: **44,67 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **107.208 EUR**



## \* Schöne Aussichten \* Kapitalanleger oder Eigennutzer aufgepasst...

|                            |                                                           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Objekt ID                  | MM-000542                                                 |
| Objekttypen                | Erdgeschosswohnung, Wohnung                               |
| Adresse                    | (Gremmendorf-Ost)<br>48167 Münster<br>Nordrhein-Westfalen |
| Etagen im Haus             | 3                                                         |
| Wohnfläche ca.             | 44,67 m²                                                  |
| Sonstige Fläche ca.        | 6 m²                                                      |
| Zimmer                     | 2                                                         |
| Schlafzimmer               | 1                                                         |
| Badezimmer                 | 1                                                         |
| Balkone                    | 1                                                         |
| Heizungsart                | Zentralheizung                                            |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                                                       |
| Baujahr                    | 1996                                                      |
| Zustand                    | modernisiert                                              |
| Ausstattung                | Standard                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                    |
| Status                     | vermietet                                                 |
| Stellplätze gesamt         | 2                                                         |
| Stellplatz                 | 3.000 EUR (Anzahl: 1)                                     |
| Tiefgaragenstellplatz      | 8.000 EUR (Anzahl: 1)                                     |
| Ausstattung / Merkmale     | Balkon, Gartennutzung, Keller, Massivbauweise             |
| Käuferprovision            | 5,95% inkl. 19% MwSt                                      |
| Miete pro m²               | 7,41 EUR                                                  |



|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Nettorendite (Ist)   | 3,71 %                |
| Nettorendite (Soll)  | 4,50 %                |
| Mieteinnahmen (Soll) | 4.824,36 EUR pro Jahr |
| Kaufpreis            | 107.208 EUR           |



## Objektbeschreibung

Diese tolle Hochparterre-Eigentumswohnung in Gremmendorf Ost sucht mit 44,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen neuen Besitzer, der hier seinen Wohntraum wahr werden lassen möchte. Ob Anleger oder Eigennutzer, hier erwartet Sie eine tolle Kapitalanlage. Die 2-Zimmer Wohneinheit befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 17 Wohneinheiten. Ideal auch für Studenten, denn bis zur Uni sind es nur 20 Min mit dem Bus.

Der Zutritt zur Wohnung erfolgt über eine geflieste Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus sind alle Zimmer zu erreichen. Zur linken Seite liegt das großzügig gestaltete Wohn- und Esszimmer, welches durch zwei große Fensterfronten besticht, durch die viel Licht und Helligkeit in den Raum gelangen. Geradeaus liegt die länglich geschnittene und geflieste Küche mit schönem Fensterblick. Eine einzeilige Einbauküche kann hier bequem gestellt werden. Neben der Küche befindet sich das Schlafzimmer. Ein gemütliches Bett und ein Schrank finden problemlos Platz. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und erstrahlt in zeitlosem Weiß. Die Wohnung wird mit einer energieeffizienten Gas-Zentralheizung beheizt. Eine Waschküche, ein Kellerraum und gegeben falls ein Stellplatz in der Tiefgarage oder im freien komplettieren das Angebot dieser Wohnung.

## Ausstattung

Internetzugang: Bis zu 100 MBit/s (Download) bei verschiedenen Anbietern verfügbar und somit mehr als ausreichend für Homeoffice, Internet-TV und Video-Streaming.

- ETW mit Balkon in einem 17 Parteien Haus
- 2 Zimmer, Küche und eine Badezimmer mit Dusche
- Vermietet mit 331,20€ Kaltmiete im Monat
- Gas Zentralheizung wird gerade erneuert
- Hauswirtschaftsraum zur Allgemeinbenutzung
- Tiefgarage
- Keller
- Keine Investitionen für Modernisierung nötig
- Leider keine Instandhaltungsrücklagen, da bis jetzt nur 1 Eigentümer für alle 17 ETW
- Rendite zwischen 3,5 und 4,5% bei jetzigen Vermietungsstatus
- Kauf von Wohnungspaketen möglich!
- 2400,-€/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt ? Sie bevorzugen ein Wohnungspaket von 3-6 Wohneinheiten! Oder interessieren Sie doch alle 17 Einheiten....

Rufen Sie uns an.

Ansprechpartner: Janusz Foit  
Mein Makler Münster  
Foit Immobilien  
Tel: 02535-7339044



Mobil: 017232474956

## Energieausweis

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                 |
| Gültig bis             | 02.04.2014                     |
| Baujahr                | 1996                           |
| Primärenergieträger    | Gas                            |
| Endenergiebedarf       | 118,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Energieeffizienzklasse | D                              |



## Lage

Im Süd-Osten des Stadtgebiets befindet sich der Stadtteil Gremmendorf Ost mit derzeit etwa 14.000 Einwohnern. Gremmendorf ist nur ca. 5 km von der Altstadt oder auch Uni entfernt, die Sie mit dem Bus oder dem Pkw in ca. 15 Minuten erreichen. Bis zur Hafenpromenade mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Bars direkt am Wasser sowie kulturellen Institutionen, wie dem Wolfgang-Borchert-Theater, sind es nur ca. 3 km oder 10 Minuten per Bus oder Fahrrad. Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Das Autobahnkreuz Münster-Süd (A1, A43) wird nach wenigen Minuten Fahrtzeit erreicht. Gremmendorf verfügt über eine sehr gute lokale Infrastruktur mit drei Grundschulen, zwei weiterführenden Schulen, Fachärzten, Apotheken und Supermärkten. Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeitwert. Moderne Sportstätten, Reitanlagen sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege kennzeichnen den Stadtteil. Ein kleiner Fluss, die Werse, befindet sich in nächster Nähe und bietet viel Raum zum Genießen und Entspannen, z.B. bei Spaziergängen entlang des Ufers oder Ausflügen mit dem Boot..





