

Münster

# Charmantes Mehrfamilienhaus – Erweiterungs- und Neubaupotenzial inklusive

Objektnummer: 25055023

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 470 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25055023 - 48151 Münster

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25055023 - 48151 Münster

## Auf einen Blick

Objektnummer	25055023	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 25055023 - 48151 Münster

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	17.11.2034	Endenergiebedarf	237.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25055023 - 48151 Münster

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Objektnummer: 25055023 - 48151 Münster

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Objektnummer: 25055023 - 48151 Münster

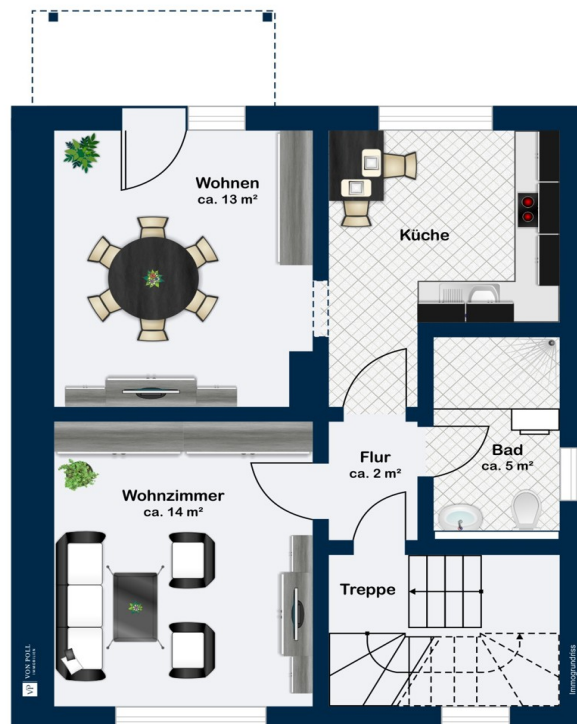
## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

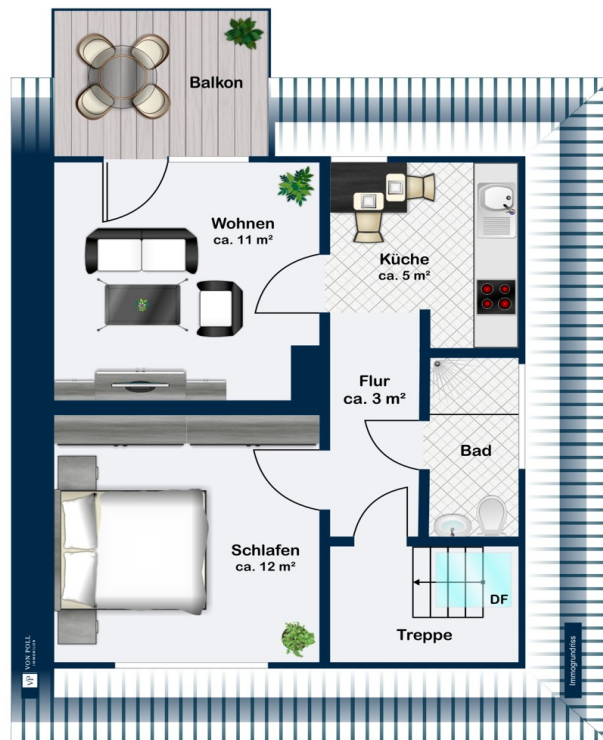


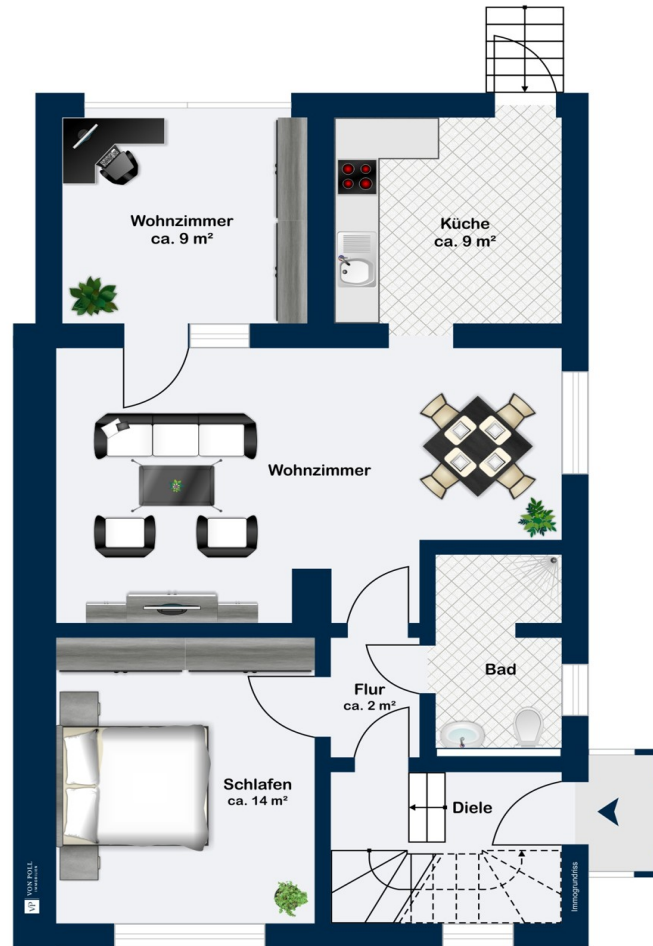
Objektnummer: 25055023 - 48151 Münster

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25055023 - 48151 Münster

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1938 wurde über die Jahre mehrfach modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Haus besteht aus drei Wohneinheiten und steht auf einem großzügigen Grundstück von 470 m<sup>2</sup>, das durch seine gute Bebaubarkeit besticht. Sowohl ein Anbau als auch ein Neubau wären hier möglich und machen das Grundstück besonders attraktiv für zukünftige Bauvorhaben. Die Erdgeschosswohnung bietet ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zeichnet sich durch ihren schönen Wohn- und Essbereich aus. Eine moderne, voll ausgestattete Küche und ein stilvoller Kaminofen laden zu gemütlichen Stunden, besonders in der kalten Jahreszeit, ein. Zudem verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer, ein modernes Bad und einen Hauswirtschaftsraum. Die sonnige Terrasse bietet zusätzlichen Raum für Entspannung im Freien. Im 1. Obergeschoss befindet sich eine vermietete Wohnung mit ca. 45 m<sup>2</sup>, die ebenfalls modern ausgestattet ist. Der großzügige Balkon bietet viel Platz für entspannte Stunden im Freien. Die Dachgeschosswohnung, ebenfalls vermietet, verfügt über ca. 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet eine gemütliche, gut geschnittene Raumaufteilung. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. Auf dem Grundstück befindet sich ein Carport mit Platz für ein Fahrzeug. Diese Immobilie eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die das Erdgeschoss selbst bewohnen und von den Mieteinnahmen der oberen Wohnungen profitieren möchten. Die gute Bebaubarkeit des Grundstücks eröffnet zudem vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Erweiterungen oder Neubauten. Besonders attraktiv ist diese Immobilie für Eigennutzer, die den Traum vom großzügigen Einfamilienhaus verwirklichen möchten. Durch den Umbau der vorhandenen Einheiten ließe sich das Haus problemlos in ein Einfamilienhaus umwandeln, das auf mehreren Etagen viel Raum für die individuelle Gestaltung und familiäres Wohnen bietet. Mit der Option, den Wohnraum durch Anbau oder Neubau weiter zu vergrößern, ergibt sich ein großes Potenzial für eine langfristige Nutzung als Familienwohnsitz in ruhiger, gut angebundener Lage.

**Objektnummer: 25055023 - 48151 Münster**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend im Süden von Münster. Die hervorragende Infrastruktur bietet Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Lage besticht zudem durch eine optimale Verkehrsanbindung: Die nahe Umgehungsstraße und die schnelle Auffahrt zur Autobahn A1 gewährleisten eine unkomplizierte Erreichbarkeit von Zielen außerhalb der Stadt. Gleichzeitig ist die Innenstadt von Münster in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie sowohl die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage als auch die Nähe zum Stadtleben genießen können. Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Grünflächen für Erholung und Freizeitgestaltung befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was die Gegend besonders familienfreundlich macht.

Objektnummer: 25055023 - 48151 Münster

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 237.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25055023 - 48151 Münster

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34 Münster  
E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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