



VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS IN TOP LAGE

HERVORRAGENDE INVESTITIONSMÖGLICHKEIT IM KREUZVIERTEL



Die Anschrift ist in diesem Web-Exposé nicht enthalten. Gerne erhalten Sie diese bei Ihrem Objektbetreuer.

Herr Dr. Florian Schwager, Tel: 0251 / 297 951 64 E-Mail: florian.schwager@ausa-immobilien.de



INHALT

Daten im Überblick	.3
Beschreibung	.4
Energiebedarf	.4
Mieterträge	.5
Lage	.6
Lagepläne	.7
Amtliche Basiskarte	.9
Digitales Orthophoto	10
Grundrisse	11
Bilder	14
Kontakt und Ansprechpartner	20







DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	MS-24F90	Flur	110	
Objektart	Anlageobjekt	Flurstück	897	
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Jahresnettokaltmiete (IST)	36.720 EUR	
Wohnfläche	ca. 210 m ²	Vermietungsstand	vollvermietet	
Geschosse	KG, EG, OG, DG	Befeuerungsart	Öl, Fernwärme bestellt	
Anzahl Wohneinheiten	5	Endenergiebedarf	194,99 kWh/(m²•a)	
Baujahr	1971	Primärergiebedarf	205,79 kWh/(m²•a)	
Letzte Renovierung	2020	Energieeffizienzklasse	F	
Garage	1, im Kaufpreis enthalten	CO2-Emissionen	62,59 kWh/(m²•a)	
Stellplatz	1, im Kaufpreis enthalten	Energieausweis gültig bis	20.03.2034	
Grundstücksgröße gesamt	ca. 390 m ²	Käuferprovision	4,165% inkl. MwSt.	
Bodenrichtwert 2024	2.600 EUR/m ²			
Bodenwert	1.014.000 EUR			
Zustand	gepflegt			
Kaufpreis	1.150.000 EUR	Verfügbar ab	vermietet	





BESCHREIBUNG

Verkauft wird ein vollvermietetes Mehrfamilienhaus im beliebten Kreuzviertel von Münster. Bei den fünf Wohneinheiten des 1971 erbauten Hauses handelt es sich um zwei Einzimmer-Appartments mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 37 m², zwei Eineinhalbzimmer-Appartments mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 38 m² sowie einer Dreizimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 60 m².

Alle Wohnungen sind mit Pantryküche (EG und OG) bzw. Einbauküche (DG), Duschbad und Abstellraum ausgestattet. Zudem gehört zu jeder Wohnung ein separater Kellerraum, ein Waschraum und der Garten, welcher gemeinschaftlich genutzt werden kann.

ÜBERSICHT DER ERNEUERUNGEN:

2015 neuer Brenner für Ölheizung

2017 EG links Bad neu (Dusche und Badezimmerschrank)

2018 neue Briefkastenanlage

2019 diverse Malerarbeiten (Haustür, Treppengeländer etc.)

2020/21 DG komplett renoviert (Gesamtinvestition ca.16.000.- €)

- gesamte Wohnung neu tapeziert bzw. gestrichen
- Bad: Armaturen, Toilette, Schrank, Licht neu
- neue Einbauküche (ca. 6.000 €)
- neue Jalousien
- Inspektion und teilweise Erneuerung der Heizkörper

2020 Dachinspektion Fa. Wermter

Aussage: "Neues Dach ist noch nicht notwendig"

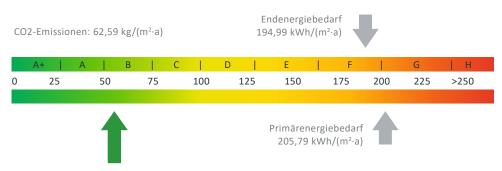
2020 neuer Gartenzaun

2020 Erneuerung der Kaltwasserleitung im Keller

2023 EG rechts neue Küche, neue Toilette

2024 Fernwärmeanschluss bestellt

ENERGIEBEDARF



Der Primärenergiebedarf wird bei Anschluss an das Fernwärmenetz auf 58,11 kWh/($m^2 \cdot a$) sinken, die CO2-Emissionen auf 0 kg/($m^2 \cdot a$)





MIETERTRÄGE

Einheit	Beginn Mietverhältnis*	Größe in m² (ca.)	Kaltmiete EUR/Monat	Kaltmiete EUR/Jahr	Kaltmiete EUR/m²/Monat	Betriebskosten- vorauszahlung EUR/Monat	Bruttomiete EUR/Monat	Bruttomiete EUR/Jahr	
EG rechts	Dez. 2022	37	450,00	5.400,00	12,16	120,00	570,00	6.840,00	
EG links	Aug. 2024	38	530,00	6.360,00	13,95	110,00	640,00	7.680,00	
OG rechts	Okt. 2024	37	600,00	7.200,00	16,22	120,00	720,00	8.640,00	
OG links	Okt. 2008	38	400,00	4.800,00	11,84	84,60	484,60	5.815,20	
DG	Nov. 2023	60	1.000,00	12.000,00	16,67	80,00	1.080,00	12.960,00	
Garage			80,00	960					
Gesamt			3.060,00	36.720,00		514,60	3.264,60	39.175,20	
Das genaue Datum wird bei näherem Interesse mitgeteilt. kurzfristiges Potenzial: 40.000,00 €									

^{*} Das genaue Datum wird bei näherem Interesse mitgeteilt.



E-Mail: post@ausa-immobilien.de • www.ausa-immobilien.de



LAGE

Am nördlichen Promenadenring und somit in nächster Nähe zu Münsters Stadtkern liegt das Kreuzviertel - eines der beliebtesten Stadtviertel Münsters. Die unvergleichliche Wohnqualität und der

besondere Altbaucharme prägen die herausragende Wohnqualität. Das Kreuzviertel hat sein besonderes Flair über die Jahrzehnte erhalten. Eine einfache monotone Architektur

kommt hier kaum vor. Die vielen Altbauten mit schön verzierten Fassaden aus der Jahrhundertwende des 19./20. Jahrhun-

derts gestalten das Viertel architektonisch interessanter, als alle anderen Stadtviertel Münsters. Sehr schätzenswert ist die perfekte Innenstadtanbindung. Innerhalb weniger Minuten zu

> Fuß oder mit dem Fahrrad erwarten Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Erwähnenswert ist außerdem der Besuch der abwechslungsreichen Restaurants

und der jungen Cafes, die sich im historischen Kreuzviertel etabliert haben.



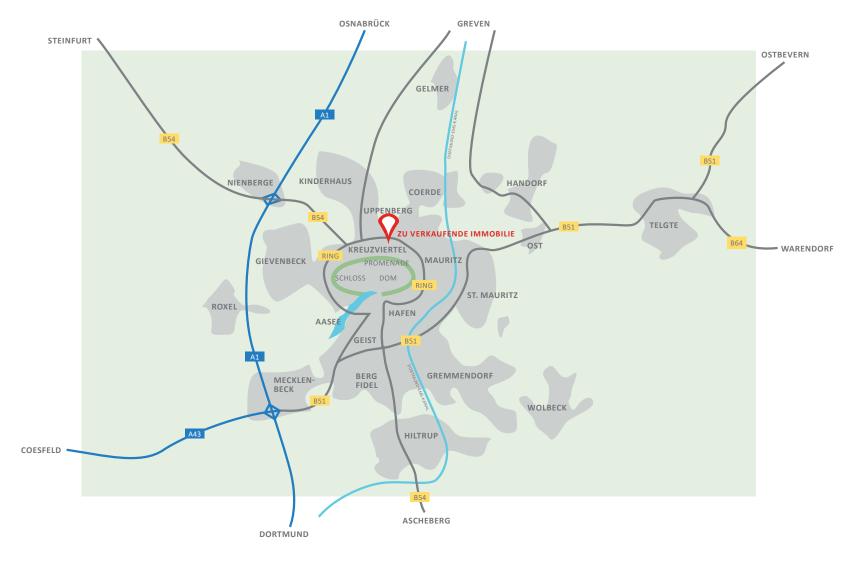
DAS KREUZVIERTEL, WO TRADITION AUF URBANITÄT

TRIFFT - MITTEN IN MÜNSTERS ZENTRUM





LAGEPLAN MAKRO





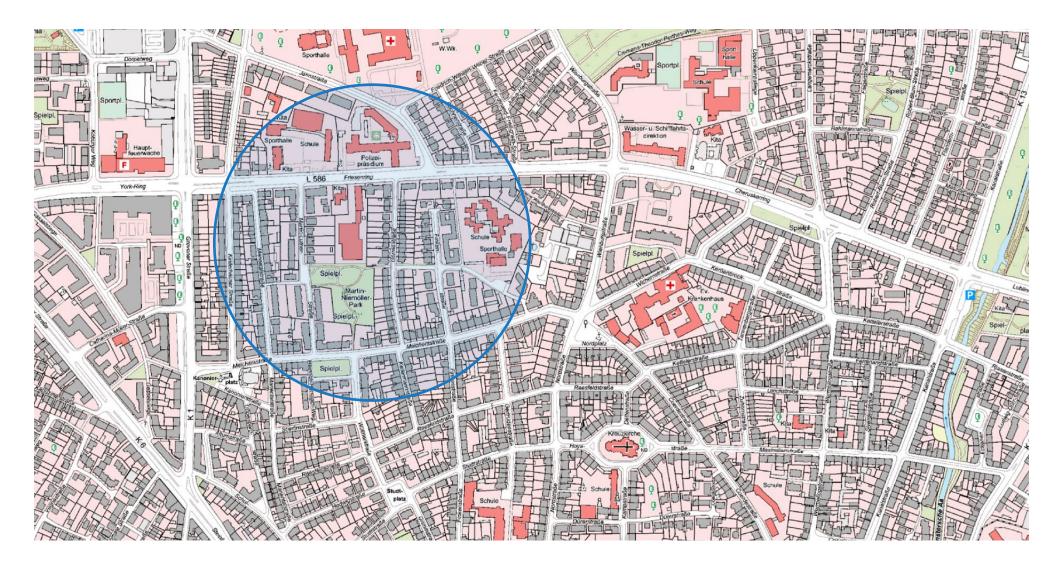








AMTLICHE BASISKARTE







DIGITALES ORTHOPHOTO

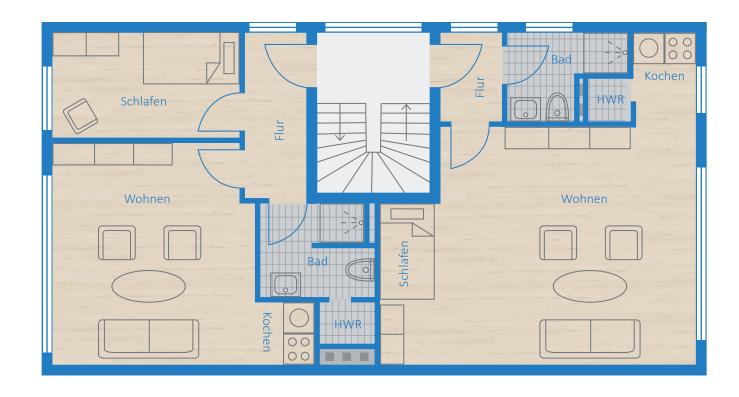






GRUNDRISSE

ERDGESCHOSS & 1. OBERGESCHOSS



(nicht zwingend maßstabsgetreu)





DACHGESCHOSS

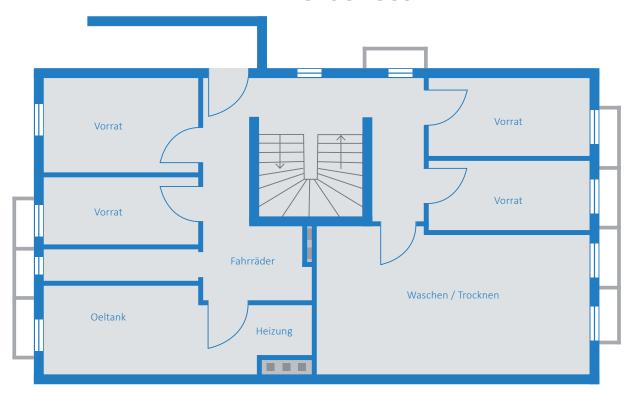


(nicht zwingend maßstabsgetreu)





KELLERGESCHOSS



(nicht zwingend maßstabsgetreu)









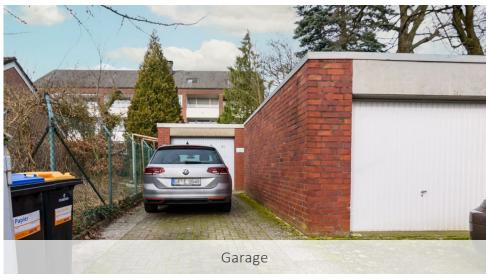
























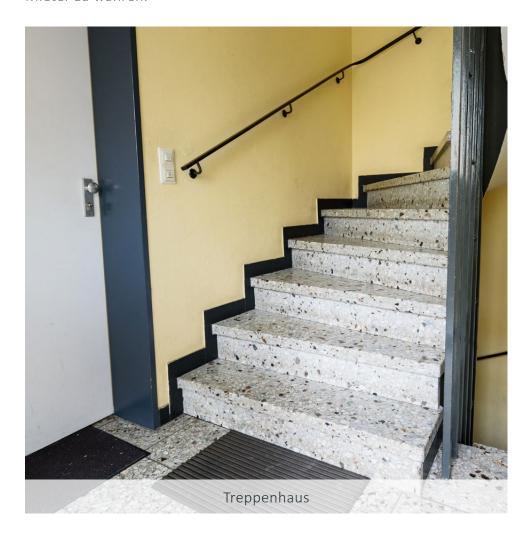








Wir bitten um Verständnis, dass in diesem Exposé keine Fotos der einzelnen Wohnungen veröffentlicht werden, um die Privatsphäre der Mieter zu wahren.











SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Unsere Leistungen für Sie in der Übersicht:

- Professionelle Beratung (vorab, durchgehend, anschließend)
- Wertermittlung Ihrer Immobilie
- Analyse Marktwert (auf Basis Wertermittlung)
- Beschaffung relevanter Unterlagen
- Prüfung von individuellen Fragestellungen
- Erstellung erstklassiger Fotoaufnahmen (Hochglanz & Drohne)
- Erstellung herausragender Exposés
- Erstellung Vermarktungskonzept
- Abgleich von eigener Interessentenkartei
- Vermarktung auf den relevanten Immobilienplätzen
- Intensive Interessentenbetreuung
- Durchführung von Besichtigungsterminen
- Finanzierungsunterstützung der Interessenten bei Bedarf
- Abstimmung aller Notariatsbedarfe
- Organisation Notarvertrag
- Bonitätsprüfung des Käufers
- Reibungslose Objektübergabe
- Betreuung auch nach Abschluss des Kaufvertrages
- ...und vieles mehr

"Der Lackmustest eines Maklers ist die Frage nach der Anzahl an Grundbüchern, in denen er selbst steht. Denn wer nicht nur an der Seitenlinie steht, sondern selbst aktiv das Immobiliengeschäft betreibt, kann eine auf Erfahrung basierende, fundierte und zielführende Betreuung beim Verkauf bieten. Solche Makler finden Sie in meinem Immobilienbüro, als dass wir selbst täglich Objekte kaufen, sanieren, verkaufen, vermieten und bewirtschaften."

Aaron August M.Sc.

EIGENTÜMERBROSCHÜRE





https://www.ausa-immobilien.de/assets/Immobilienverkauf-mit-AUSA-Immobilienmakler-GmbH.pdf





OFFIZIELLE VERTRETUNG DES BUNDESVERBANDES FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

REGIONALDIREKTOREN MÜNSTER:

AARON AUGUST M.SC. DR. FLORIAN SCHWAGER





DISCLAIMER

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erbracht, bilden jedoch keine Beschaffenheitsvereinbarung.

Irrtümer vorbehalten. Wesentlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

Diese Unterlage bildet keine Grundlage für Ansprüche jedweder Art, zudem wird jede Haftung- soweit gesetzlich möglich- ausgeschlossen.



IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Dr. Florian Schwager
Diplom-Ingenieur
Immobilienmakler, TÜV-zertifizierter Immobilienwertermittler (TRA)
Tel. 0251 / 297 951 64
E-Mail: florian.schwager@ausa-immobilien.de

AUSA IMMOBILIENMAKLER GMBH

Wolbecker Straße 304, 48155 Münster Geschäftsführer: Betriebswirt (Univ.) Aaron August M.Sc. Sitz: Münster, AG Münster, HRB 20383 E-Mail: post@ausa-immobilien.de www.ausa-immobilien.de