



KAPITALANLAGE IN MÜNSTER

VERMIETETE 4-ZIMMER-WOHNUNG
MIT BALKON UND ATTRAKTIVEM GRUNDRISS



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

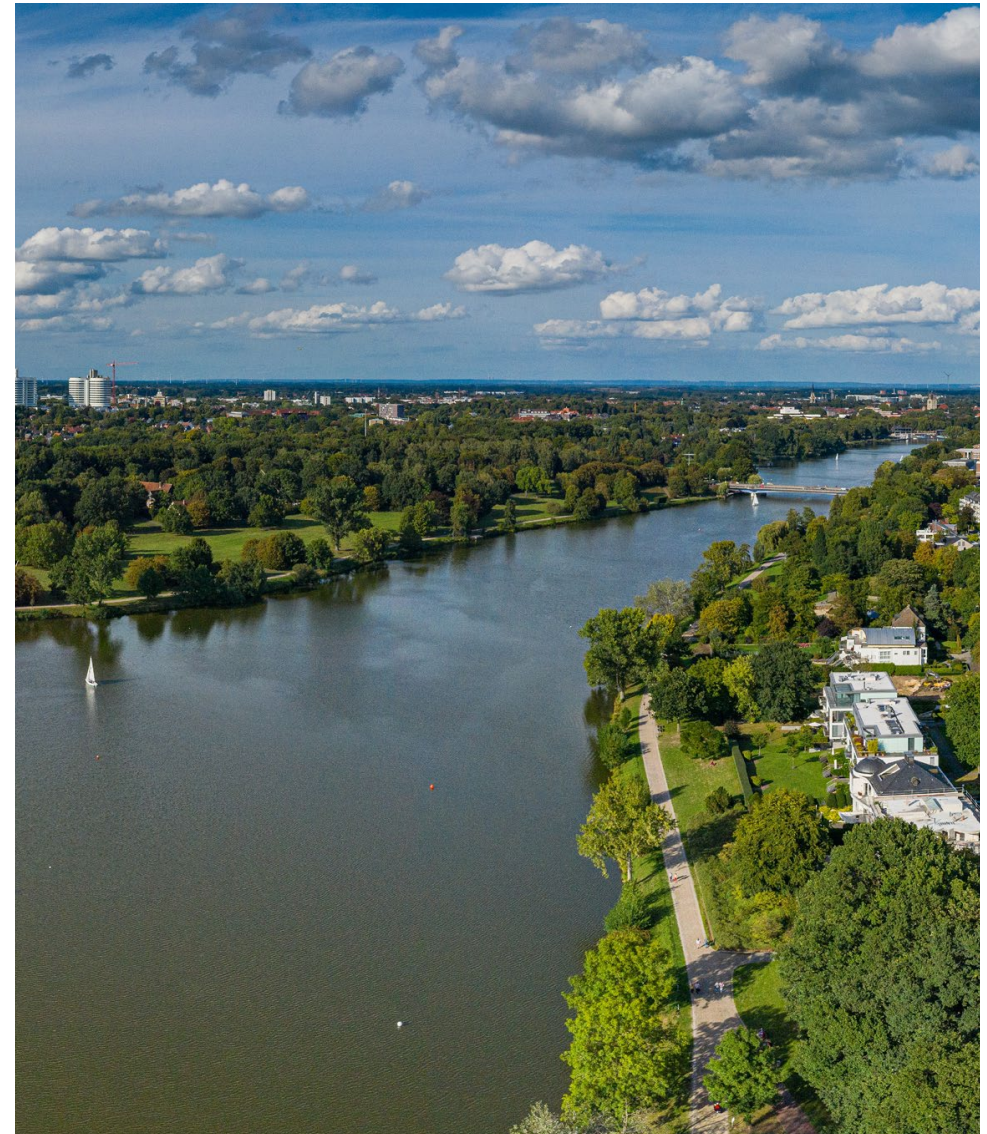
Herr Mustafa Schwarte, Tel: 0251 / 297 951 62
E-Mail: mustafa.schwarte@ausa-immobilien.de



ANLAGEOBJEKT ODER EIGENHEIM!

INHALT

Daten im Überblick	3
Beschreibung.....	4
Lage	5
Finanzen.....	6
Energieangaben.....	6
Amtliche Basiskarte	7
Flurkarte.....	8
Digitales Orthophoto	9
Bilder	10
Kontakt und Ansprechpartner	14





DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	260662	Energieeffizienzklasse	D
Objektart	Eigentumswohnung	Käuferprovision	4,165% inkl. MwSt.
Baujahr	1967	Stellplatz	7.500 EUR (zusätzlich)
Wohnfläche	ca. 90 m ²	Kaufpreis	199.000 EUR
Anzahl Zimmer	4	Verfügbar ab	sofort
Etage	EG		
Qualität	gepflegt		
Vermietet	ja, 675 EUR Kaltmiete		
Energieausweis	Verbrauchsausweis		
Energieausweis gültig bis	25.04.2028		
Heizung	Fernwärme		
Endenergieverbrauch	125,5 kWh/(m ² •a)		



ANLAGEOBJEKT ODER EIGENHEIM!

BESCHREIBUNG

Die vermietete Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage im Münsteraner Stadtteil Coerde. Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale und gut nutzbare Raumaufteilung, die sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger eine solide Grundlage bietet.

Der Wohnbereich bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen kombinierten Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und den Wohnraum angenehm erweitert.

Weitere Zimmer stehen flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung und ermöglichen eine vielseitige Nutzung der Wohnung. Das Badezimmer ist zweckmäßig ausgestattet. Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Das bestehende Mietverhältnis seit dem 01.04.2019 unterstreicht den Charakter der Wohnung als nachhaltige Kapitalanlage mit stabiler Vermietbarkeit.



LAGE

Die Königsberger Straße liegt im Münsteraner Stadtteil Coerde in einer gewachsenen Wohnstruktur mit guter Infrastruktur und stabiler Nachfrage. Der Dortmund-Ems-Kanal mit seinen Grün- und Freizeitflächen befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet zusätzlichen Erholungswert.

Das Einkaufszentrum am Hamannplatz ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Dort befinden sich Supermärkte, eine Drogerie, Ärzte,

BELIEBTE WOHLNAGE MIT IDEALER INFRASTRUKTUR

Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Gebäude. Die Münsteraner Innenstadt ist mit dem Fahrrad in etwa 15 Minuten erreichbar. Die Lage verbindet eine solide Nahversorgung mit einer guten Anbindung und bildet damit eine verlässliche Grundlage für nachhaltige Vermietbarkeit. Sie investieren in eine äußerst nachhaltige Makro- und Mikrolage.





ANLAGEOBJEKT ODER EIGENHEIM!

FINANZEN

Das monatlich vom Eigentümer zu zahlende Hausgeld dieser Wohneinheit beträgt derzeit 792,00 EUR (Jahresbeitrag von 9.504,00 EUR, aktueller Wirtschaftsplan).

Hiervon bei etwaiger Vermietung umlegbare Kosten: 695,14 EUR (Jahresbeitrag: 8.341,68). Ausreißer, Vorjahr: 272,54 EUR (3.270,48 EUR). Es ist ein weit überdurchschnittlich hoher Anteil an Heizkosten von 527,59 EUR (6.331,08 EUR) enthalten.

Hiervon bei etwaiger Vermietung nicht umlegbare Kosten: 57,81 EUR (Jahresbeitrag: 693,72 EUR).

Hiervon der Anteil der Zuführung zur gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage: 39,05 EUR (Jahresbeitrag: 468,60 Euro).

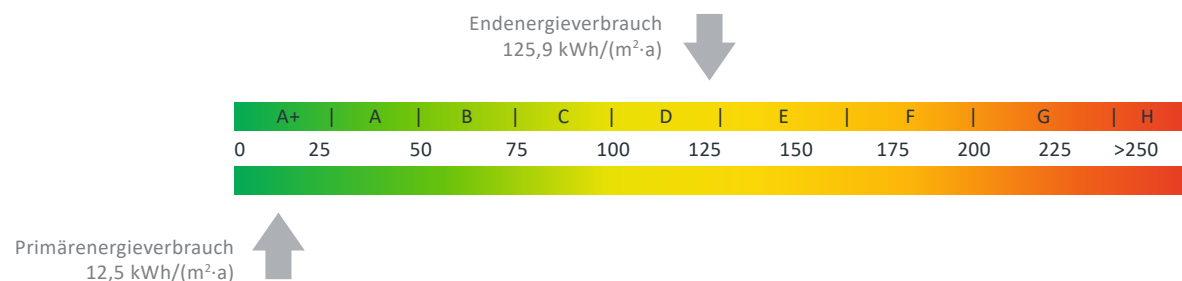
Rundungsdifferenzen bei der Festlegung des Hausgeldes sind üblich.

Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2024 beträgt 49.998,12 EUR (auf die Wohnung entfallen 468,58 EUR).

Es sind keine Sonderumlagen beschlossen.

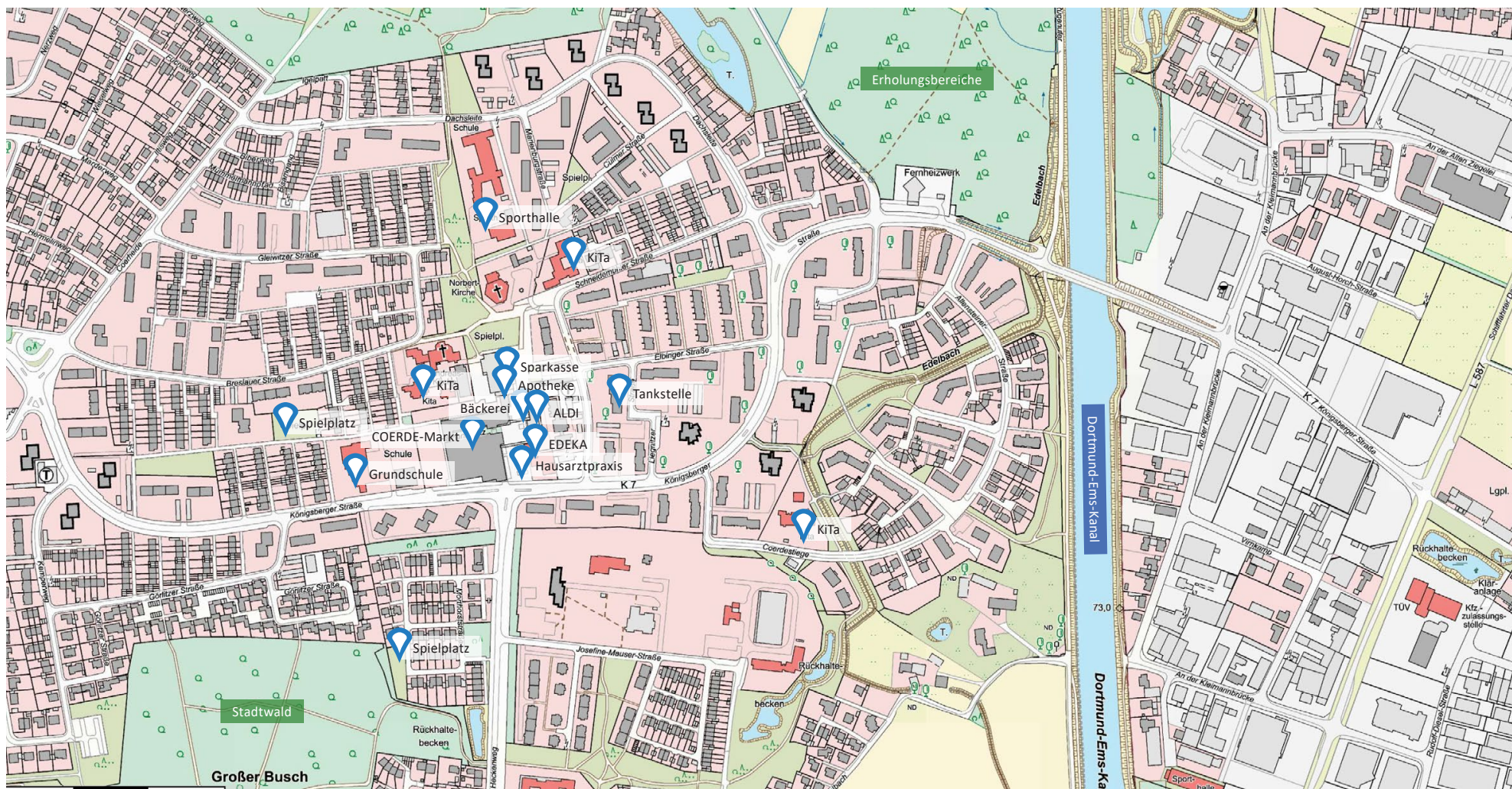
Die Wohnung ist derzeit vermietet zu einer Kaltmiete von 675,00 EUR. Die Kaltmiete wurde seit über drei Jahren nicht angepasst.

ENERGIEANGABEN





AMTLICHE BASISKARTE





ANLAGEOBJEKT ODER EIGENHEIM!

FLURKARTE



DIGITALES ORTHOPHOTO



ANLAGEOBJEKT ODER EIGENHEIM!



Hausansicht Rückseite



Hausansicht Vorderseite



ANLAGEOBJEKT ODER EIGENHEIM!

WIR SIND AUSGEZEICHNET





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

Wir vermitteln Wohnimmobilien in Münster und dem Münsterland mit zertifizierter Fachexpertise und hervorragender Marktkenntnis. Profitieren Sie von unserem gesamten Leistungsspektrum aus Baufinanzierungsvermittlung, Baurärgertätigkeit, Projektentwicklung, Immobilienvermittlung und Sachverständigentätigkeit - unsere gesamte Expertise fließt gebündelt in den Vermarktungsauftrag Ihrer Immobilie. Als führender Immobilienmakler wurden wir vom Bundesverband für die Immobilienwirtschaft zur Regionaldirektion Münster ernannt und vertreten als Abgeordnete die regionalen Interessen Münsters im Bundeskongress für die Immobilienwirtschaft. Gerne stehen wir Ihnen beim Verkauf oder Kauf Ihrer Immobilie zur Verfügung.

EIGENTÜMERBROSCHÜRE



Link führt zum PDF-Download unserer Eigentümerbroschüre.



OFFIZIELLE VERTRETUNG DES
BUNDESVERBANDES FÜR DIE
IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

REGIONALDIREKTOREN MÜNSTER:
AARON AUGUST M.SC.
DR. FLORIAN SCHWAGER



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.

DISCLAIMER



ANLAGEOBJEKT ODER
EIGENHEIM!

IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Mustafa Schwarte
Immobilienberater und Wohnimmobilienexperte
Zertifizierter Immobilienmakler (Sparkassenakademie)
Tel. 0251 / 297 951 62
E-Mail: mustafa.schwarte@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