



WOHNUNGSPAKET MIT RENDITE

ZWEI ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN ZUR
RENTABLEN KAPITALANLAGE



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



WOHNUNGSPAKET MIT RENDITE

INHALT

| | |
|----------------------------------|----|
| Daten im Überblick | 3 |
| Beschreibung..... | 4 |
| Lage | 5 |
| Finanzen..... | 6 |
| Energieangaben..... | 6 |
| Amtliche Basiskarte | 7 |
| Flurkarte..... | 8 |
| Digitales Orthophoto | 9 |
| Grundriss..... | 10 |
| Bilder | 12 |
| Kontakt und Ansprechpartner..... | 21 |





DATEN IM ÜBERBLICK

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Objektnummer | 260762 |
| Objektart | Eigentumswohnung |
| Baujahr | 1962 |
| Wohnfläche | ca. 61 + 58 m ² |
| Anzahl Zimmer | jeweils 3 Zimmer |
| Etage | EG + 1. OG |
| Qualität | gepflegt |
| Vermietet | 470 + 440 EUR Kaltmiete |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Heizung | Erdgas |
| Endenergieverbrauch | 72,4 kWh/(m ² •a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

| | |
|---------------------|--------------------|
| Käuferprovision | 4,165% inkl. MwSt. |
| Sonstiges | -/- |
| Kaufpreis | 249.000 EUR |
| Verfügbar ab | sofort |



WOHNUNGSPAKET MIT RENDITE

BESCHREIBUNG

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein Wohnungspaket bestehend aus zwei vermieteten Eigentumswohnungen innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft im Selmer Ortsteil Bork.

Die Wohnungen überzeugen durch eine funktionale und gut nutzbare Raumaufteilung, die sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger eine solide Grundlage bietet.

Die Wohnbereiche bilden jeweils den zentralen Mittelpunkt der Wohnungen und bieten ausreichend Platz für einen kombinierten Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangt man auf die Balkone, die zusätzlichen Wohnkomfort bieten und den Wohnraum angenehm erweitern.

Weitere Zimmer stehen flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung und ermöglichen eine vielseitige Nutzung der Wohnungen. Die Badezimmer sind zweckmäßig ausgestattet. Zu jeder Einheit gehört außerdem ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Zum Wohnungspaket gehört darüber hinaus eine Garage.

Die beiden Wohnungen sind derzeit vermietet und unterstreichen damit den Charakter der Immobilie als nachhaltige Kapitalanlage mit stabiler Vermietbarkeit.



LAGE

Die Immobilie befindet sich im Selmer Ortsteil Bork in einer gewachsenen Wohnstruktur mit guter Infrastruktur und stabiler Nachfrage. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nahversorgung: Ein Lidl-Markt, eine Rossmann-Filiale sowie ein Bäcker befinden sich direkt gegenüber der Immobilie und sind bequem fußläufig erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Die Selmer Innenstadt ist etwa 5 km entfernt und bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten,

EXZELLENT GELEGEN MIT HERVORRAGENDER INFRASTRUKTUR

Gastronomie sowie verschiedene Dienstleistungsangebote. Auch verkehrstechnisch ist der Standort gut angebunden. Über die Bundesstraße B236 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Lünen, Dortmund und Werne. Die Autobahnen A1 und A2 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und bieten eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Die Lage verbindet eine gute Nahversorgung mit einer verkehrsgünstigen Anbindung und bildet damit eine solide Grundlage für eine langfristig stabile Vermietbarkeit.





WOHNUNGSPAKET MIT RENDITE

FINANZEN

Das monatlich vom Eigentümer zu zahlende Hausgeld dieser Wohneinheiten beträgt derzeit 280,00 EUR bzw. 340,00 EUR (Jahresbeitrag von 3.360,00 EUR bzw. 4.080 EUR, aktueller Wirtschaftsplan).

Hiervon der Anteil der Zuführung zur gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage: 138,88 EUR bzw. 185,19 EUR (Jahresbeitrag von 1.666,56 EUR bzw. 2.222,28 EUR).

Rundungsdifferenzen bei der Festlegung des Hausgeldes sind üblich.

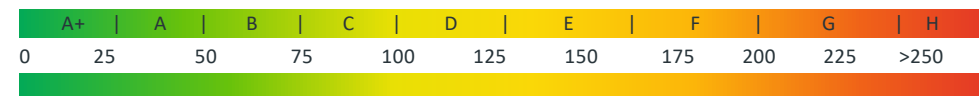
Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2024 beträgt 46.061,77 EUR (auf die Wohnung entfallen 3838,33 bzw. 4.094,43 EUR).

Es sind keine Sonderumlagen beschlossen.

Die Wohnungen sind derzeit vermietet zu einer Kaltmiete von 470,00 EUR bzw. 440,00 EUR.

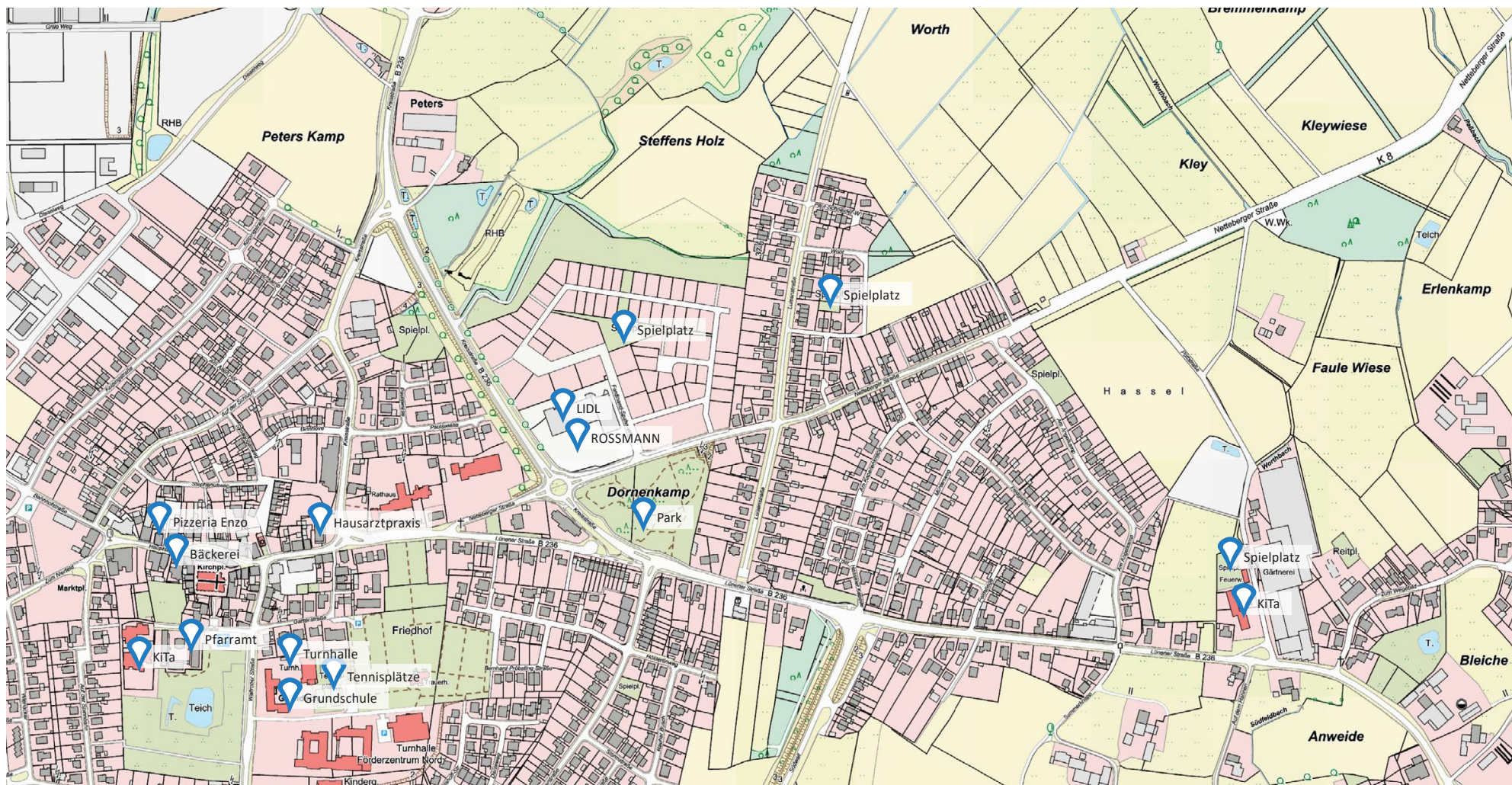
ENERGIEANGABEN

Endenergieverbrauch
72,4 kWh/(m²·a)





AMTLICHE BASISKARTE





WOHNUNGSPAKET MIT RENDITE

FLURKARTE



DIGITALES ORTHOPHOTO



WOHNUNGSPAKET MIT RENDITE

GRUNDRISS

Wohnung 1 (Wohneinheit 2)
(nicht zwingend maßstabsgetreu)



GRUNDRISS

Wohnung 2 (Wohneinheit 5)
(nicht zwingend maßstabsgetreu)



WOHNUNGSPAKET MIT RENDITE





Hausansicht



WOHNUNGSPAKET MIT RENDITE



Wohnung 1



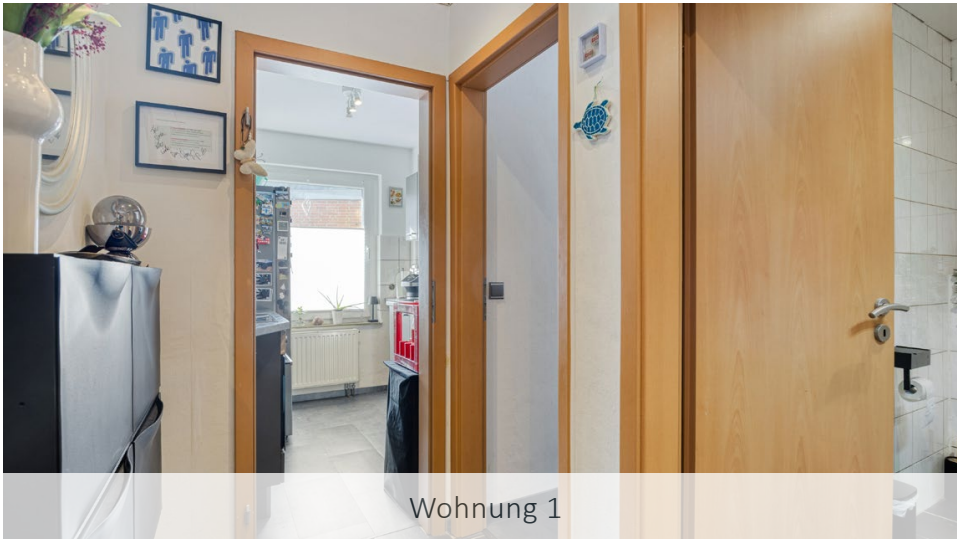
Wohnung 1



WOHNUNGSPAKET MIT RENDITE



Wohnung 1



Wohnung 1



Wohnung 1



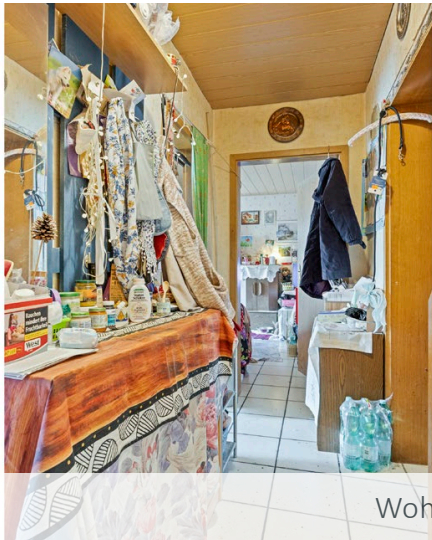
Wohnung 1



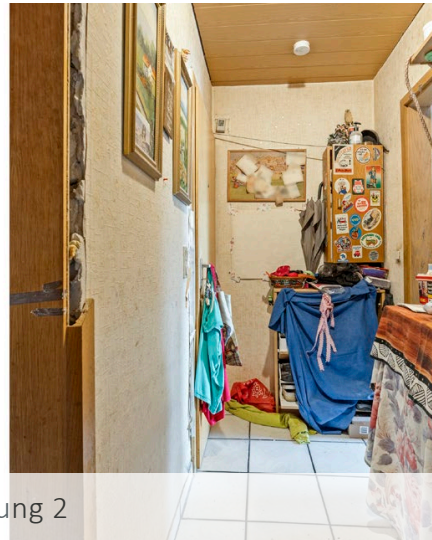
Wohnung 1



WOHNUNGSPAKET MIT RENDITE



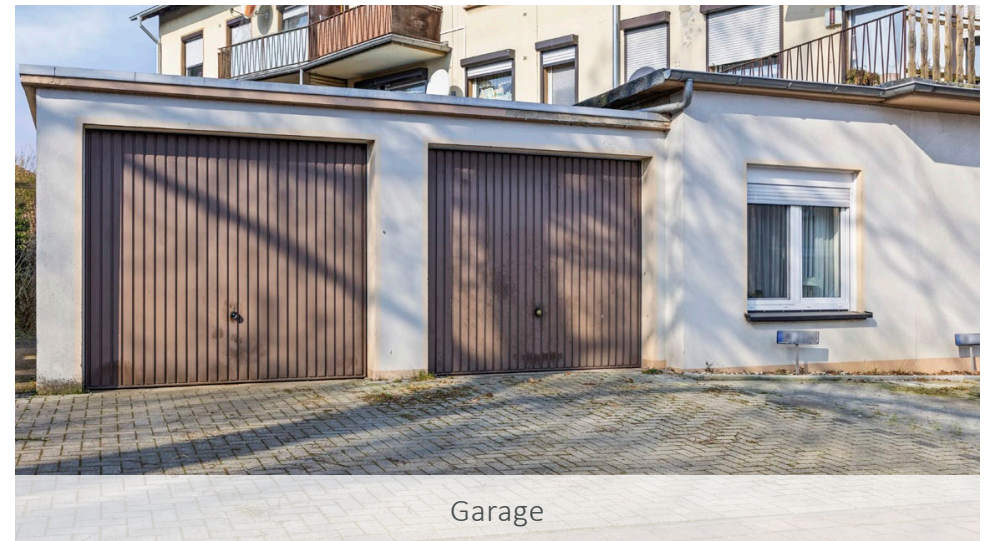
Wohnung 2



Wohnung 2



Wohnung 2



Garage



WIR SIND AUSGEZEICHNET





WOHNUNGSPAKET MIT RENDITE

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



WOHNUNGSPAKET MIT RENDITE

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