



TOP KAPITALANLAGE FÜR EINSTEIGER!

GUT VERMIETETE ZWEI-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON



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

Frau Ursula Staubermann, Tel: 0251 / 928 719 13
E-Mail: ursula.staubermann@ausa-immobilien.de



TOP KAPITALANLAGE FÜR EINSTEIGER!

INHALT

Daten im Überblick	3
Beschreibung	4
Highlights.....	5
Energieangaben	5
Lage	6
Lageplan Makro	7
Amtliche Basiskarte	8
Flurkarte.....	9
Digitales Orthophoto.....	10
Grundriss	11
Bilder	12
Kontakt und Ansprechpartner	24





DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	MS-AST19-13
Objektart	Wohnung
Baujahr	1963
Wohnfläche	ca. 58,59 m ²
Grundstück	ca. 2.307 m ²
Anzahl Zimmer	2
Etage	Hochparterre
Zustand	renoviert
Balkon	vorhanden
Kellerabteil	vorhanden
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	26.04.2031

Heizung	Öl
Endenergiebedarf	145,1 kWh(m ² •a)
Energieeffizienzklasse	E
Käuferprovision	4,165% inkl. MwSt.
Sonstiges	-/-
Kaufpreis	165.000 EUR
Verfügbar ab	sofort



TOP KAPITALANLAGE FÜR EINSTEIGER!

BESCHREIBUNG

Sie möchten Ihr Geld für die Zukunft anlegen? Da bietet sich diese Immobilie optimal für Sie an mit einer Top Mieteinnahme.

Diese großzügig geschnittene Zwei-Zimmer-Wohnung ist solide vermietet und erzielt eine Mieteinnahme von 9.000 Euro per Anno. Im Jahr 2023 ist die Wohnung saniert worden mit einem neuen Badezimmer, einer Einbauküche, Laminatboden und neuen Türen. Weiterhin verfügt die Wohnung über einen großzügigen Abstellraum.

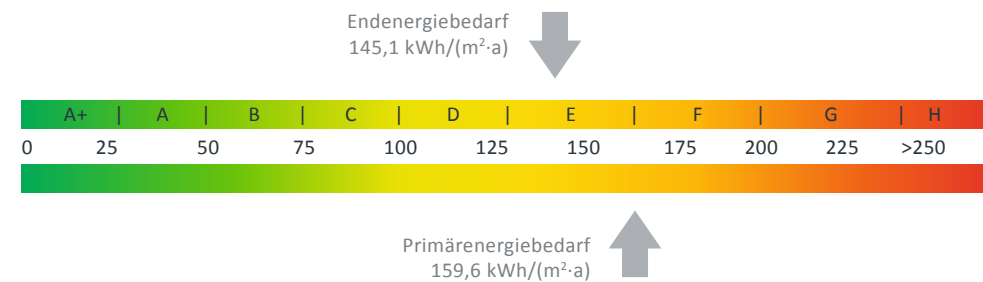
Das besondere Highlight ist, dass ein Zugang zum Garten geschaffen werden kann über den Balkon, um einen gemütlichen eigenen Gartenanteil nutzen zu können. Ein separates Kellerabteil und ein Fahrradkeller runden die Immobilie ab.



HIGHLIGHTS

- Einbauküche
- neues Bad
- Balkon
- Gartenanteil
- Abstellraum
- Kellerabteil

ENERGIEANGABEN





TOP KAPITALANLAGE FÜR EINSTEIGER!

LAGE

Wolbeck, im Südosten Münsters gelegen, war bis 1975 selbstständige Gemeinde. Seit der Eingemeindung 1975 ist Wolbeck ein Stadtteil Münsters mit rund 9.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, wobei gerade in den letzten Jahrzehnten die Bevölkerungszahl stark angestiegen ist. In den 1990er Jahren hat sich das Erscheinungsbild des Ortes stark verändert, was erheblich mit der Ausweisung neuer Baugebiete an den alten Ortsgrenzen und der Erschließung neuer Straßenzüge zusammenhängt. Seither bevorzugen vor

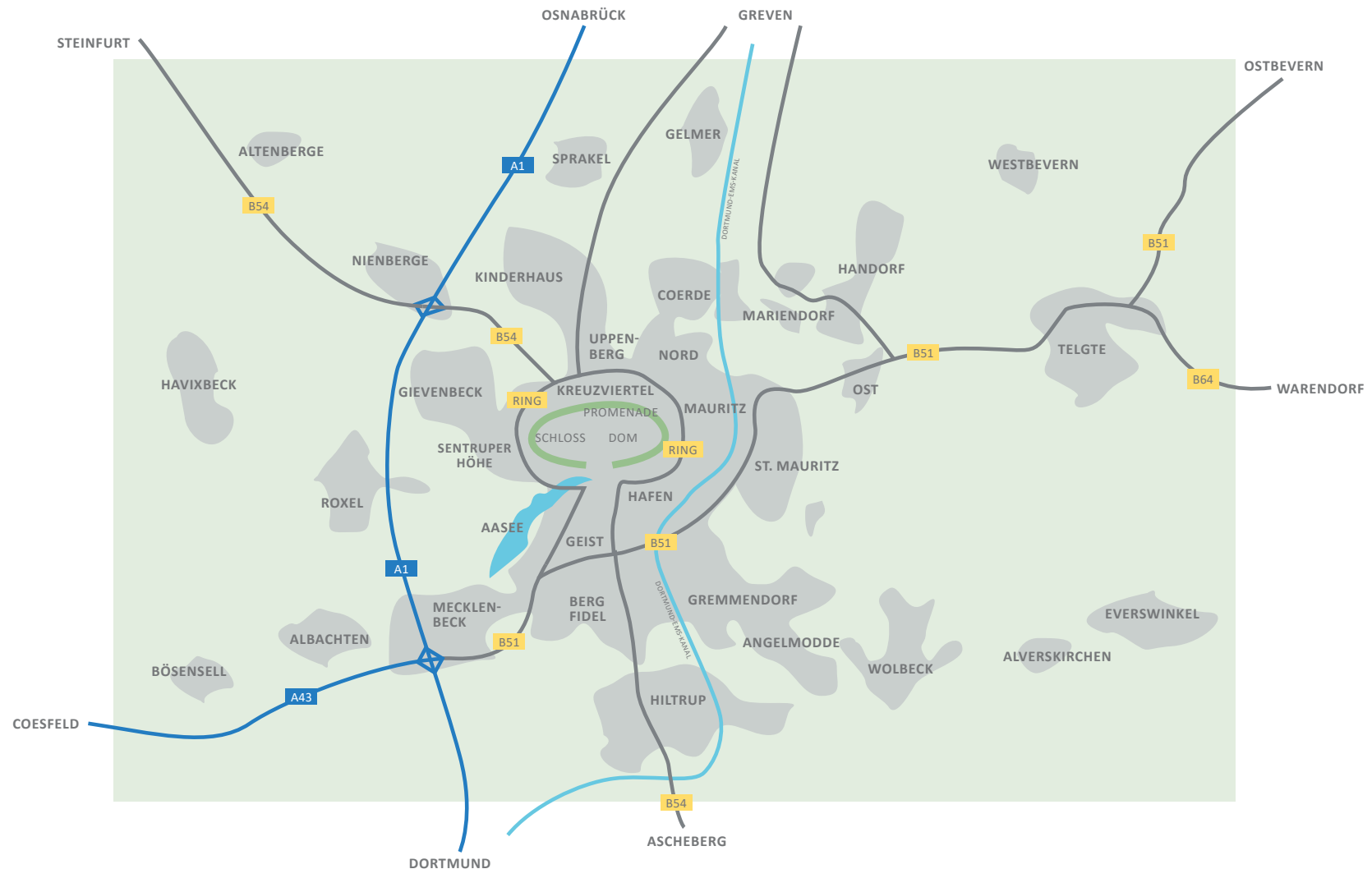
**DIESER FAMILIENFREUNDLICHE STADTTEIL VON MÜNSTER
BIETET EINE HOHE LEBENSQUALITÄT.**

allem auch junge Familien das Wohnen in zentraler Stadtrandlage, da Wolbeck in idealer Weise "Wohnen mit Grünanschluss" und ausgezeichneter Infrastruktur bietet. So ist zum Beispiel die gute Versorgung mit Schulen und Kindergärten ein Grund, warum sich viele Familien hier niederlassen. Die direkte Nähe und schnelle Erreichbarkeit zu Münster und gleichzeitig das ruhige und beschauliche Landleben, mit vielen Freizeitmöglichkeiten machen den Stadtteil Wolbeck attraktiv.





LAGEPLAN MAKRO





TOP KAPITALANLAGE FÜR EINSTEIGER!

AMTLICHE BASISKARTE





FLURKARTE



TOP KAPITALANLAGE FÜR EINSTEIGER!

DIGITALES ORTHOPHOTO



GRUNDRISS

Hochparterre
(nicht zwingend maßstabsgetreu)



TOP KAPITALANLAGE FÜR EINSTEIGER!



Hausansicht



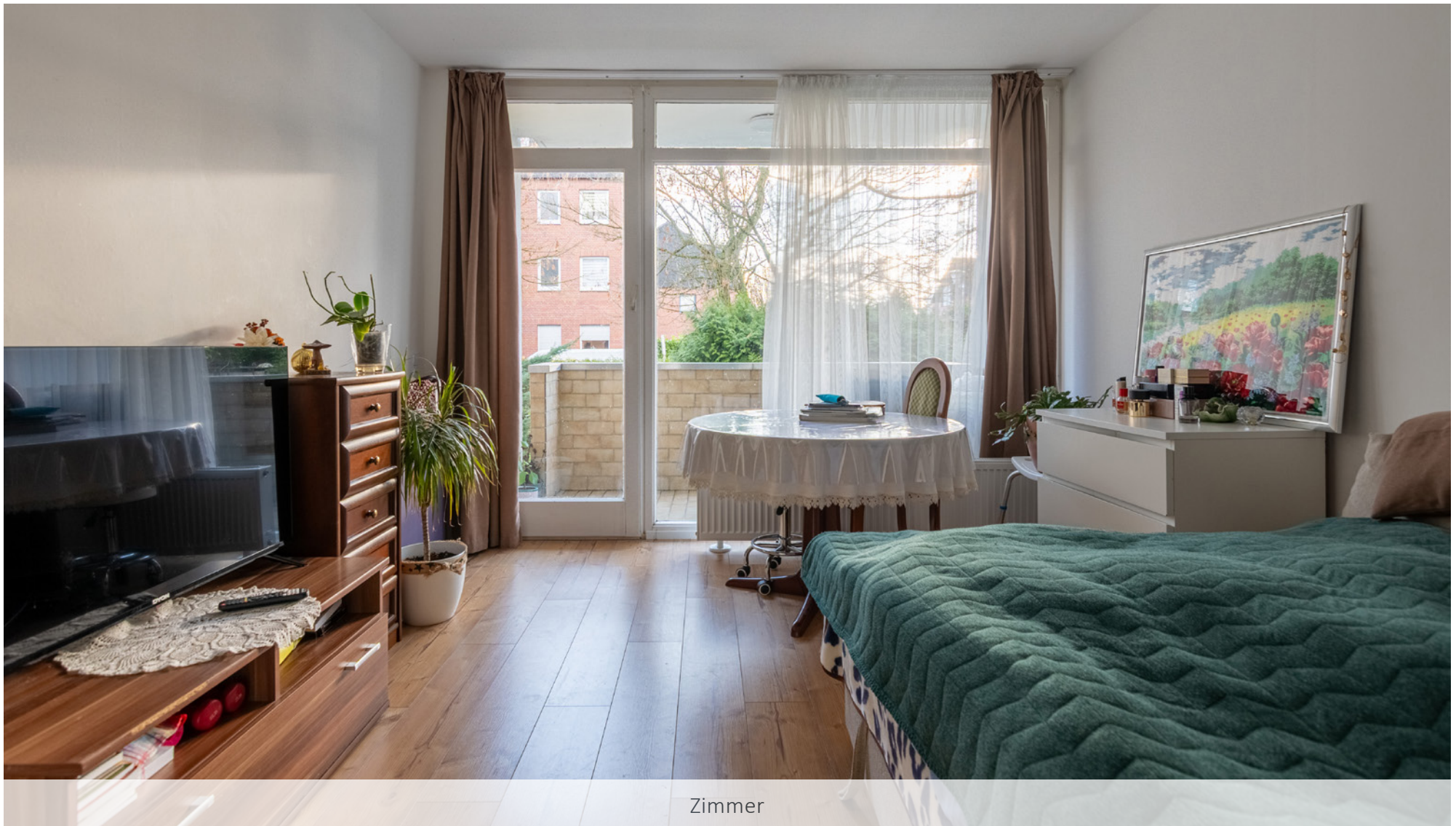
Hausansicht



TOP KAPITALANLAGE FÜR EINSTEIGER!



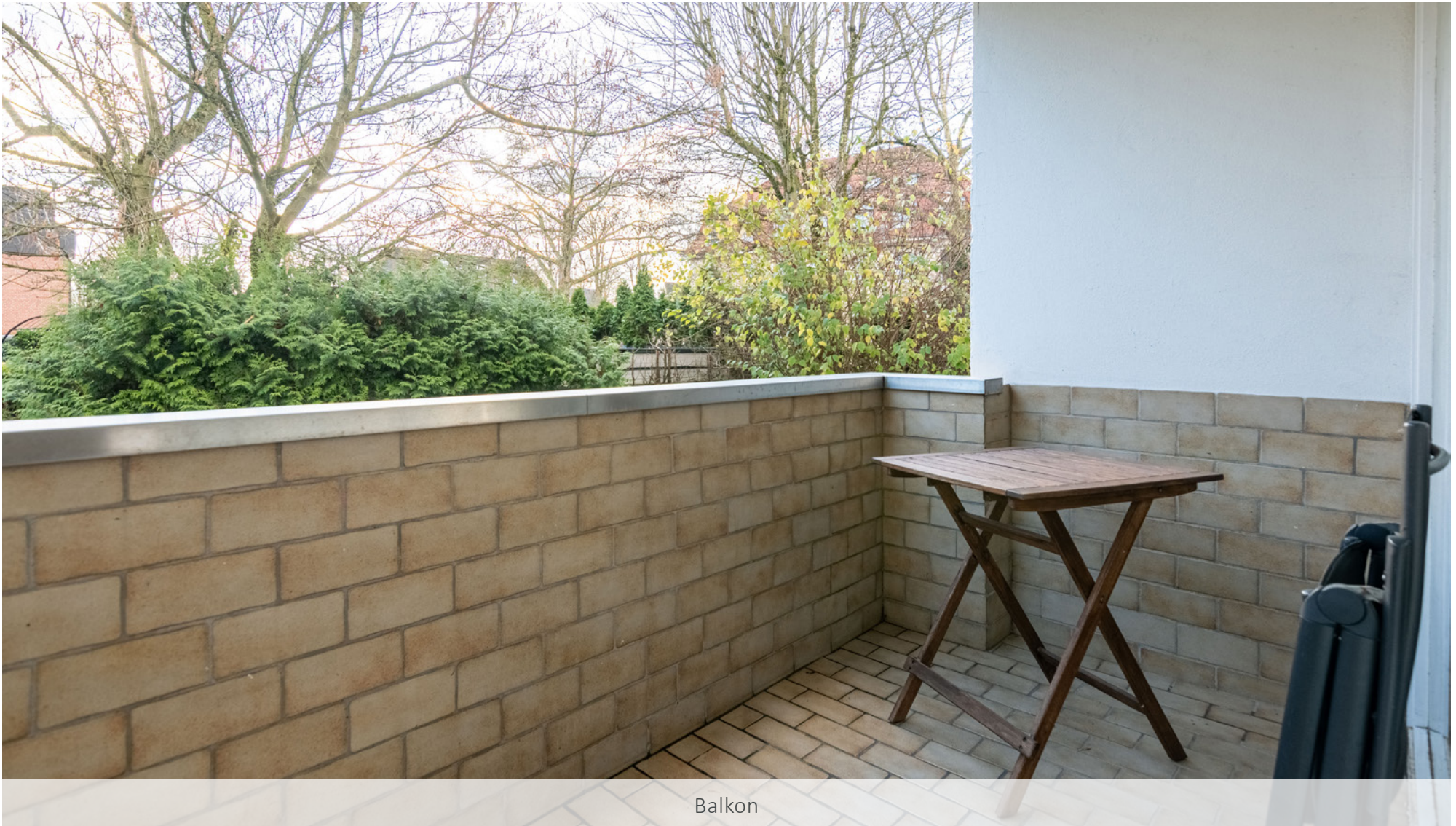
Hausansicht



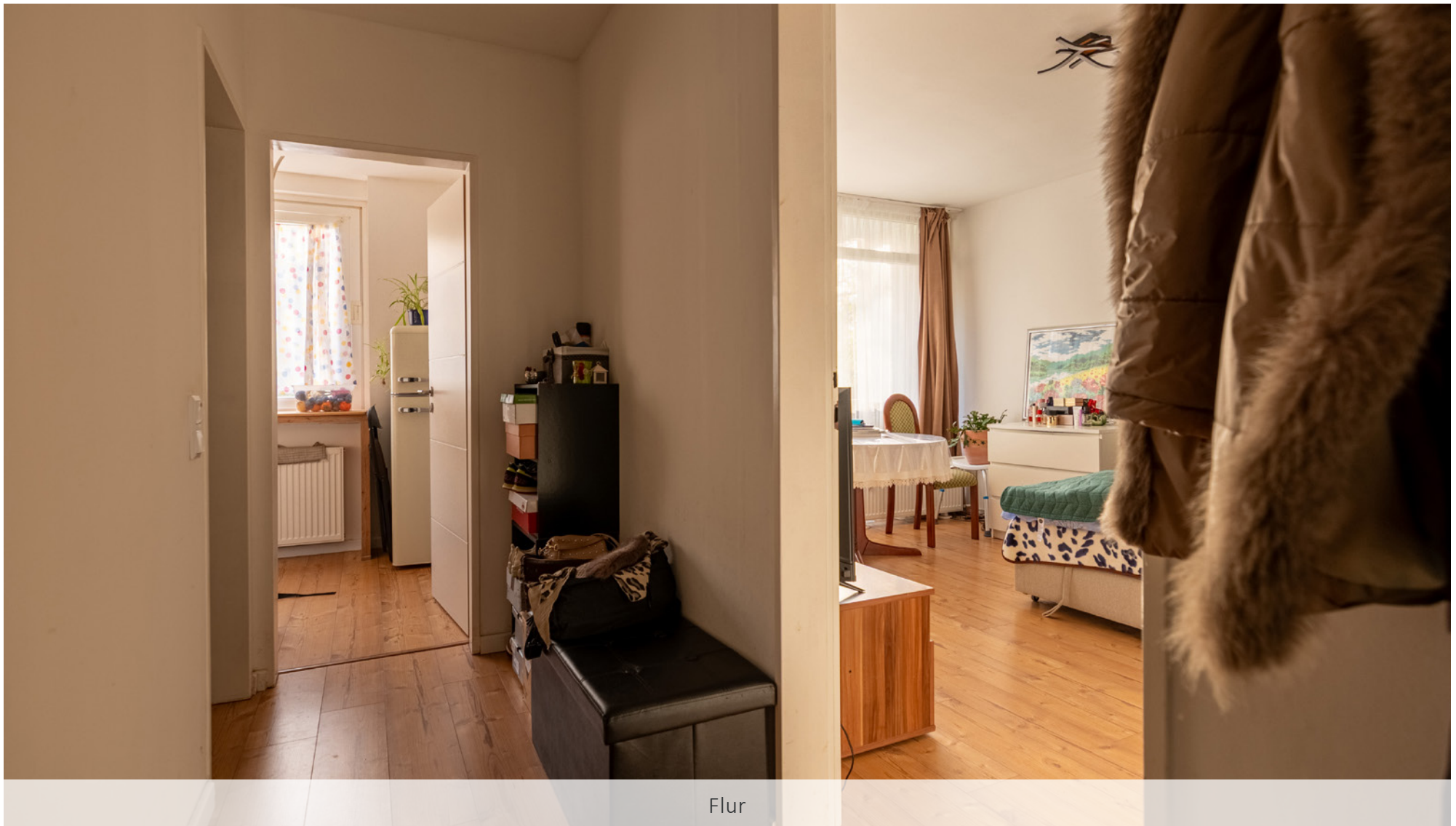
Zimmer



TOP KAPITALANLAGE FÜR EINSTEIGER!



Balkon



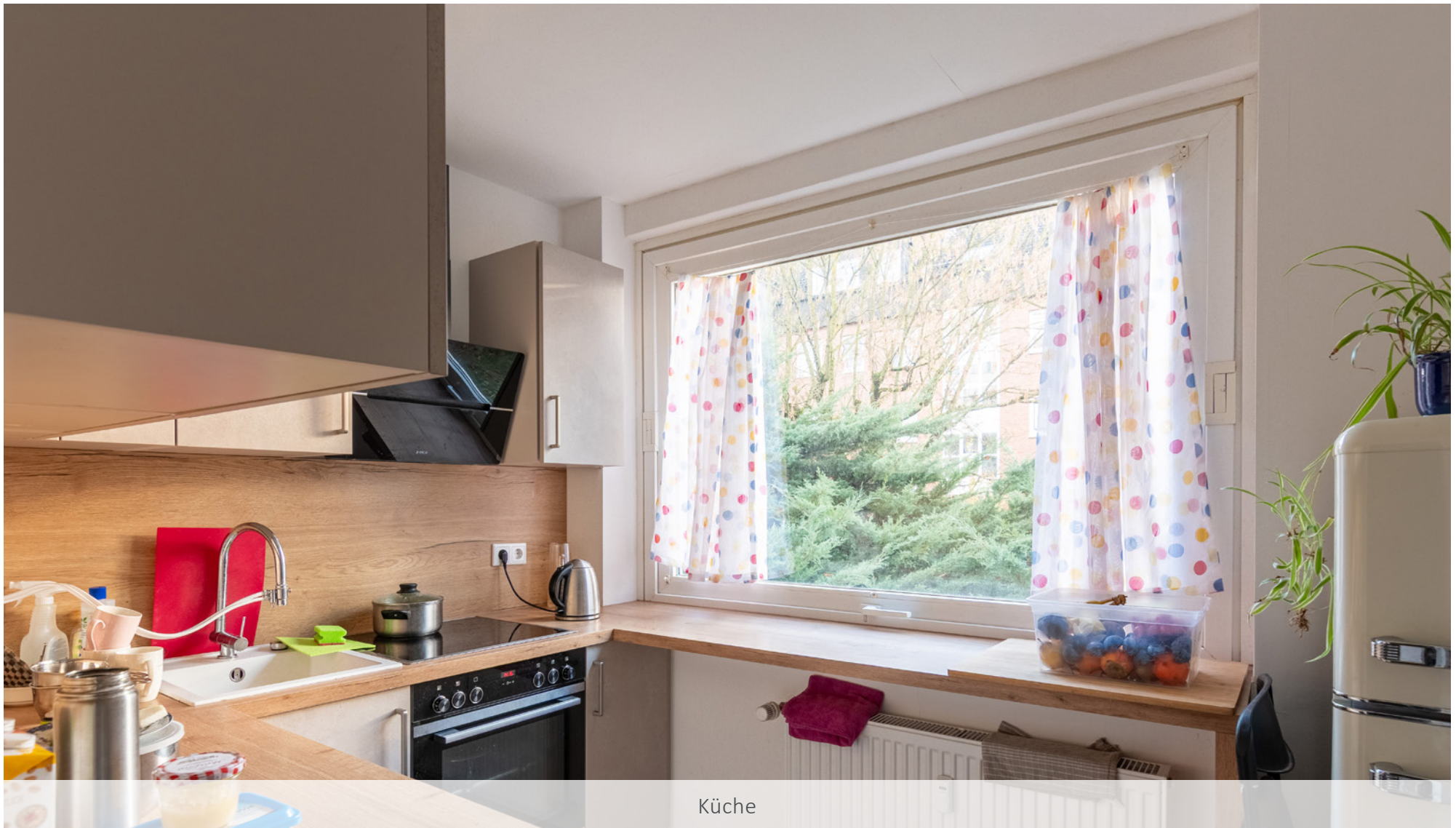
Flur



TOP KAPITALANLAGE FÜR EINSTEIGER!



Küche



Küche



TOP KAPITALANLAGE FÜR EINSTEIGER!



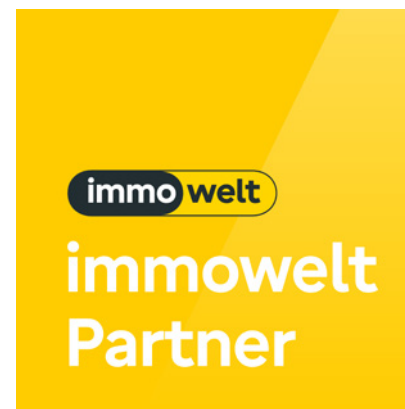


Zimmer



TOP KAPITALANLAGE FÜR EINSTEIGER!

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 Marktkennntnis. Profitieren Sie von unserem gesamten Leistungsspektrum aus Baufinanzierungsvermittlung, Bauträgertätigkeit, 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



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.



TOP KAPITALANLAGE FÜR EINSTEIGER!

IHR ANSPRECHPARTNER

Frau Ursula Staubermann
Immobilienmaklerin
Expertin für Wohnimmobilien
Tel.: 0251 / 928 719 13
E-Mail: ursula.staubermann@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