

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Münster Kinderhaus

### Geräumige Eigentumswohnung im grünen Stadtteil von Münster



Objekt-Nr. **OM-311240**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:  
acarado GmbH, Frau Wefringhaus

48159 Münster Kinderhaus  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	358 €	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.10.2024		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese schöne Eigentumswohnung im Herzen von Münster vorstellen zu dürfen – die Wohnung liegt im ruhigen Stadtteil Münster Kinderhaus. Die Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, welches sich an einer Verkehrsberuhigten Straße befindet.

In dieser geräumigen Eigentumswohnung finden sowohl Paare, als auch junge Familien mit Kind auf rund ca. 84 m<sup>2</sup> viel Platz um sich gemütlich einzurichten. Die 3 ½ Zimmer sind dabei sehr einladend aufgeteilt. Die Wohnung verfügt über ein Kinderzimmer, mit Zugang zu einem kleinen Balkon, ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Über den hellen Flur mit Abstellkammer kommt man zum Esszimmer, welches viel Platz für einen großen Esstisch bietet. Direkt daneben befindet sich die Küche, die durch eine moderne Einbauküche hervorsteht. Durch das Esszimmer gelangt man über zwei Stufen in das großzügige Wohnzimmer, welches durch die großen Fenster zum Balkon lichtdurchflutet ist. Der große Balkon, von dem man in den Hausgarten blicken kann, bietet Platz für ein gemütliches Abendessen mit der ganzen Familie (Südbalkon).

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit jeweils 3 Wohnungen auf jeder Etage. Die Wohnung verfügt in jedem Raum über Rollläden, die ein Abdunkeln ermöglichen.

Das Bad der Wohnung befindet sich in einem guten Zustand und ist schlicht gehalten. Die kompakte Küche ist durch die perfekt eingepasste Einbauküche in L-Form ein richtiges Raumwunder. In der Küche befindet sich zudem eine Geschirrspüler, sowie ein großer Kühlschrank. Durch den angrenzenden Essbereich bekommt man das Gefühl einer offenen Küche. Durch den im Eingangsbereich eingebauten Schrank, lassen sich Haushalts-utensilien wie Reinigungsmittel und Staubsauger gut verstauen. Andernfalls kann der Schrank durch wenig Aufwand zu einer eingebauten Garderobe umfunktioniert werden.

Der große, zum Haus gehörige Garten ist gepflegt und bietet die Möglichkeit für Kinder sich draußen, in einem gesicherten Bereich auszutoben. Zur Wohnung gehört ein eigenes großzügiges Kellerabteil, welches Platz für Aufbewahrung und Fahrräder bietet. Im Keller befindet sich zudem eine Waschküche mit zugewiesenem Platz für die Waschmaschine und Platz für einen Wäscheständer. Weiter bietet die Wohnung durch ihren Stellplatz in einem Doppelparker die Möglichkeit ein Auto abzustellen.

Die Beheizung der Wohnung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Erdgas Zentralheizung. In jedem Raum befindet sich ein Heizkörper. Die Energieeffizienzklasse laut vorhandenem Verbrauchsausweis beträgt Klasse C. Die Wohnung erfüllt hohe Energieeffizienzstandards, was zu niedrigeren Energiekosten führt. Das spart langfristig Geld und ist gleichzeitig umweltfreundlich.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Wirtschaftliche Aspekte:

Die Vermietung der Eigentumswohnung dieses gepflegten Mehrfamilienhauses stellt eine attraktive und stabile Einnahmequelle dar. Die hohe Nachfrage nach Wohn in der Universitätsstadt Münster gewährleistet eine hohe Auslastung und geringe Fluktuation, was das Objekt zu einer sicheren und lukrativen Kapitalanlage für Investoren macht.

Insgesamt bietet das Objekt ein seltenes Investment mit hohem Wertsteigerungspotential. Bis zum Verkauf der Immobilie, ist die Wohnung aufgrund ihrer modernen sowie hochwertigen Ausstattung, der attraktiven Gestaltung des Außenbereiches und der hervorragenden Lage, zu einem Preis von 14,84 €/qm vermietet. Die aktuellen Mieter werden zum 31.10.2024 ausziehen.

Die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine angemessene Instandhaltungsrücklage, um eventuelle Reparaturen oder Modernisierungen zu finanzieren. Dies trägt zur langfristigen Werterhaltung bei.

## **Lage**

Die Eigentumswohnung liegt in einer sehr ansprechenden Lage in Münster, die sowohl Ruhe, als auch Zentralität bietet. Die Nachbarschaft ist geprägt durch eine ausgeglichene Mischung von Mehr- und Einfamilienhäusern und bietet ein gepflegtes Umfeld.

Die Wohnung liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich und bietet somit eine hohe Lebensqualität. Auch der kurze Weg zu einer kleinen Parkanlage mit Teich sorgt für einen erholsamen Ausgleich zum oft stressigen Alltag. Dennoch ist die Lage der Wohnung durch ihre sehr gute Anbindung an der öffentliche Verkehrsnetz nicht abgelegen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich im Umkreis von 100m und mit dem Auto gelangt man in 10 min auf die A1 sowie in 15 min in die Innenstadt von Münster.

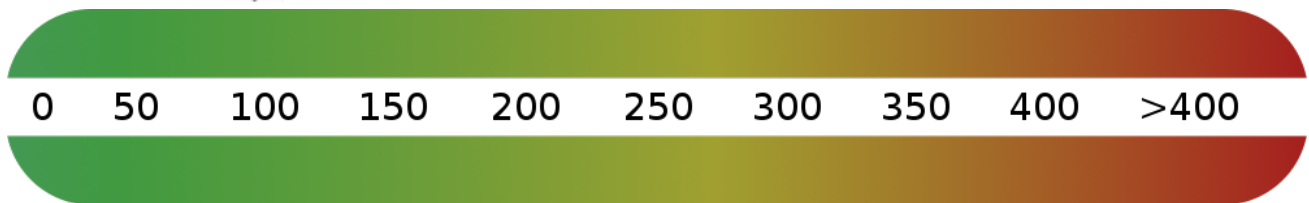
Darüber hinaus liegen alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, die teilweise nur 200m entfernt sind, liegen nur wenige Gehminuten entfernt. In Unmittelbarer Nähe befindet sich zudem ein Kindergarten sowie ein Spielplatz. Die nächste Grundschule ist nur rund 1 km von der Wohnung entfernt, was diese Wohnung perfekt für junge Familien macht. Weiter sind in der Nähe Ärzte sowie Apotheken und eine Tankstelle anzutreffen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Südbalkon mit Markise

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit großem Balkon



Geräumiges Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Esszimmer



Geräumiges Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Zugang zur Küche



Moderne Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche mit E-Geräten



Großes Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer mit Nordbalkon

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Heller Wohnungsflur



Wohnungsflur



# Exposé - Galerie



Hausflur



Wohngebäude



# Exposé - Grundrisse

