

Exposé

Dachgeschosswohnung in Münster

Bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung im Geistviertel



Objekt-Nr. OM-317332

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **197.500 €**

Ansprechpartner:
Haußwald

48153 Münster
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1952	Hausgeld mtl.	189 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	43,84 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN !!

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 7 Eigentumswohnungen sowie 2 Stellplätzen, die sowie die privaten Gärten den beiden Eigentümern der Erdgeschosse vorenthalten ist. Allen Eigentumswohnungen ist ein separater Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1952 erbaut und laufend instandgehalten. 1988 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und das Dach neu eingedeckt.

Baulich und energetisch ist das Objekt mit der Energieeffizienzklasse D auf einem ordentlichen Stand und wurde laufend Instand gehalten. Die letzten Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der letzten 5 Jahren waren

- Bau Fahrradstellplatz (2024)
- Einbau Videogegensprechanlage (2024)

- Erneuerung Haustüre (2024)
- Gartenzaunerrichtung (2024)
- Heizungsoptimierung (2020)

Aufgrund der in 2024 erst erfolgten Teilung des Objektes in einzelne Eigentumswohnungen, ist nur eine geringe Instandhaltungsrücklage vorhanden. In den nächsten Jahren sind allerdings keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant. Das Hausgeld beträgt 189 € pro Monat. Die nichtumlagefähigen Betriebskosten betragen rd. 85 € pro Monat, wovon 26 € Auf die Instandhaltungsrücklage entfällt.

Ausstattung

Die zum Verkauf stehende 43,84 qm große Wohnung besteht aus 2 Zimmern, die beide separat begehbar sind und somit auch als Studenten-WG vermietet werden kann. Die Zimmer haben eine Größe von rd. 16 qm. Die Wohnung wurde 1988 ausgebaut und befindet sich im Dachgeschoss.

Die zum Verkauf angebotene Eigentumswohnung wird ab dem 15.11.2024 bezugsfrei sein und kann dann entweder selbst genutzt oder als attraktive Kapitalanlage vermietet werden. Aufgrund der zwei separat begehbaren Zimmer würde sich eine Vermietung als WG an Studenten anbieten.

Würde man die Wohnung neu vermieten wäre aufgrund der guten Raumaufteilung und der Lage im Geistviertel eine Quadratmetermiete von 15 €/qm problemlos realisierbar. Das entspricht einer Jahres- Nettokaltmiete von 7.891 €. Bezogen auf den Kaufpreis entspricht das einem geringen Kaufpreisfaktor des 25- fachen.

Lage

Der Standort gehört zum Stadtteil Geistviertel und liegt im Stadtbezirk Mitte. Eingebettet zwischen der Aaseestadt, dem Südviertel, Mecklenbeck und Berg Fiedel liegt der Stadtteil sehr zentral. Von hier aus erreicht man in wenigen Minuten folgende Ziele (Fahrrad/Auto):

- Prinzipalmarkt (10 Min/12 Min)
- Aasee (11 Min/9 Min)
- Hauptbahnhof (10 Min/8 Min)
- A43 und A1 (21 Min/10 Min)

Die Nähe zur Hammer Straße unterstreicht die zentrale Lage. Von hieraus fahren diverse Buslinien (1, 5, 9, N82) und die Innenstadt ist ideal mit dem ausgebauten Fahrradweg erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, 6 Schulen und 6 Kindertagesstätten, ärztliche Versorgung sowie Möglichkeiten zum Einkaufen sind in unmittelbarer Umgebung und insbesondere auf der Hammer Straße zu finden. Des Weiteren befindet sich im Geistviertel das Clemenshospital. Wahrzeichen des Viertels ist der Wasserturm, der 1902 eingeweiht wurde und über 100 Jahre nämlich bis 2017 der Trinkwasserspeicherung diente. Typisch für Münster: Allein im Geistviertel befinden sich 5 Kirchen.

Knapp 10.000 Menschen leben hier. Der Stadtteil ist sehr jung und es leben viele Studenten dort. Rd. 52% der Bevölkerung sind jünger als 39 Jahre.

Entstanden ist das Geistviertel nach dem ersten Weltkrieg von 1921 bis 1931. Dabei erlebte das Viertel die größte bauliche Entwicklung in Münster. Die eingemeindete Bauernschaft Geist brachte dem Viertel seinen Namen. Der Name Geist oder auch Geest. Bezieht sich auf den hohen und trockenen Münsterländer Kiessandrücken.

Das Geistviertel ist geprägt durch überwiegend kleinteilige Wohnungen und die Haushaltsgröße ist geringer als der Münsteraner Durchschnitt. 1-2 Zimmer-Wohnungen machen beispielsweise rd. 80 % der Haushalte aus.

Der Anteil der Arbeitslosen an den Personen im Alter von 15- 64 Jahren liegt mit 3,31% etwas unter dem Münsteraner Durchschnitt.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



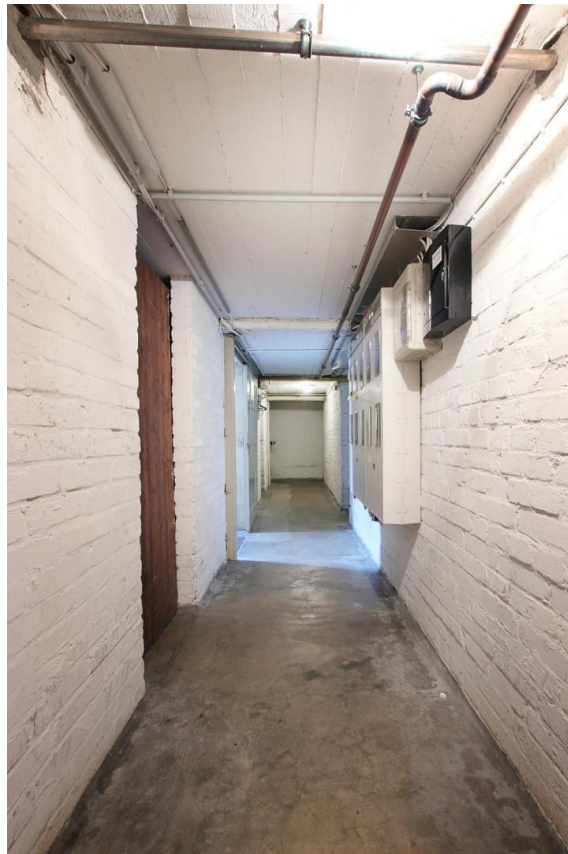
Exposé - Galerie



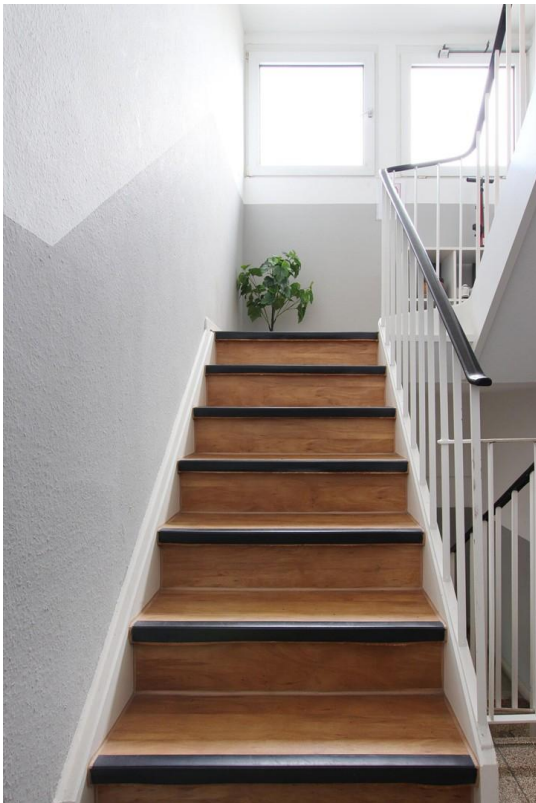
Exposé - Galerie



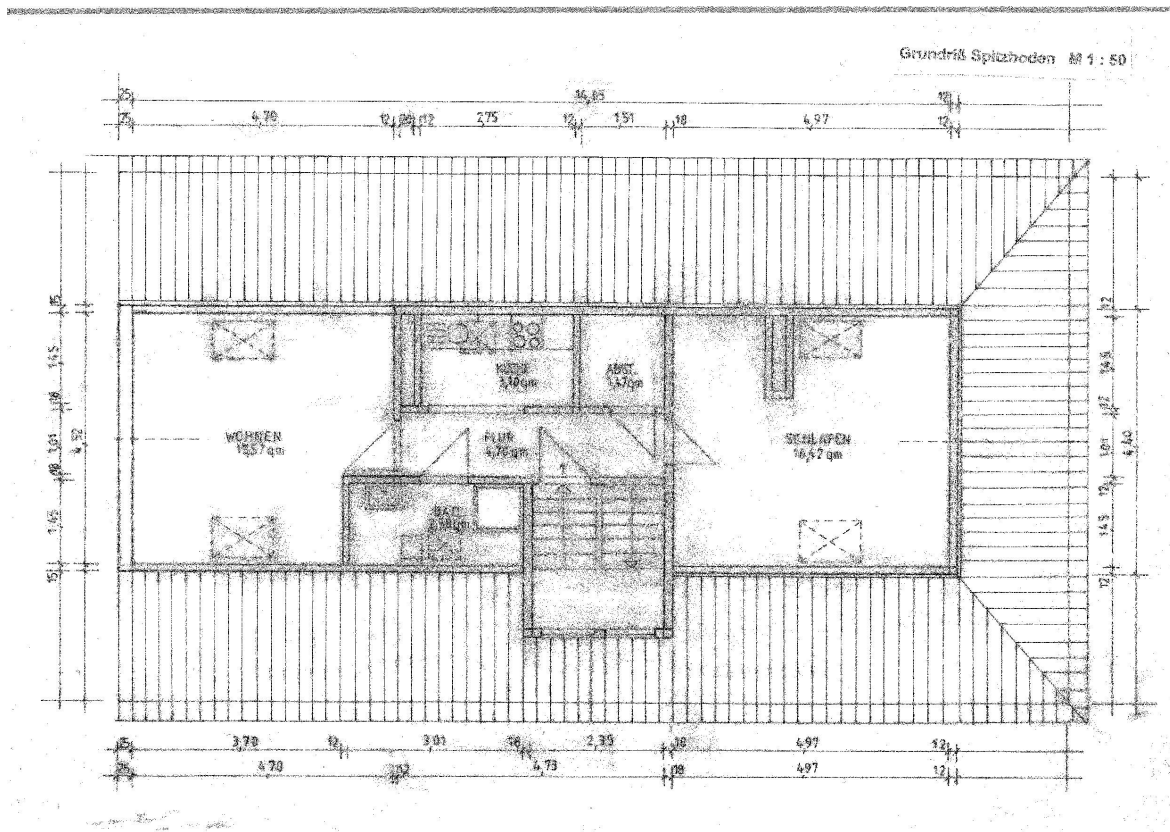
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

