

Exposé

Dachgeschosswohnung in Münster

89 m² Dachgeschosswohnung in Münster (Wolbecker Straße) – ideal für WG-Vermietung



Objekt-Nr. OM-438608

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **570.000 €**

48155 Münster
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1936	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	89,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 89 m² große Dachgeschosswohnung in Münster (Wolbecker Straße). Die Wohnung verfügt über 4 Zimmer und ist aufgrund ihres Schnitts ideal für eine WG-Vermietung geeignet.

Das Objekt ist aktuell leerstehend und bietet damit die Möglichkeit einer sofortigen Neuvermietung zum Marktniveau. Auf Basis einer möblierten WG-Vermietung lässt sich eine monatliche Nettokaltmiete von ca. 2.650 € realisieren (inkl. 50 € Mieteinnahmen aus dem separat vermieteten Kellerraum).

Daraus ergibt sich eine Bruttomietrendite von ca. 5,5–5,6 %. Das Objekt ist bei entsprechender Finanzierung cashflow-positiv darstellbar.

Ein zur Wohnung gehörender Stellplatz ist ebenfalls vorhanden. Der Kellerraum ist bereits vermietet und generiert eine stabile, zusätzliche Mieteinnahme unabhängig von der Wohnungsvermietung.

Zusätzlich besteht steuerliches Potenzial durch die mögliche Anwendung eines Restnutzungsdauergutachtens.

Ausstattung

Die Wohnung wurde modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird voll möbliert verkauft – ein klarer Vorteil für die direkte WG-Vermietung ohne Anlaufkosten.

- neue Einbauküche
- neu gestaltetes Badezimmer
- separater Vorratsraum
- großer Flur, gut nutzbar als Gemeinschaftsfläche
- vollständige Möblierung (sofort vermietbar)

Die Ausstattung ist gezielt auf eine renditeoptimierte Vermietung ausgelegt und ermöglicht einen schnellen Markteintritt ohne zusätzlichen Investitionsbedarf.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage an der Wolbecker Straße in Münster. Die Anbindung ist sehr gut – eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür.

Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und Netto Marken-Discount sowie Bäcker sind fußläufig erreichbar.

Die Innenstadt rund um den Prinzipalmarkt ist in ca. 12 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die Lage ist besonders bei Studenten und jungen Berufstätigen gefragt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	104,60 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Flur 3

Exposé - Galerie



Flur 2



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 4

Exposé - Galerie



Zimmer 4