

Exposé

Wohnung in Münster

Zentrale Lage Münster: Vielseitige Wohnung mit Entwicklungspotenzial



Objekt-Nr. OM-441337

Wohnung

Verkauf: **343.000 €**

Ansprechpartner:
Marius Schaffernicht

Brockhoffstraße 12
48143 Münster
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	90,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	280 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Lagen Münsters, direkt am Ludgerikreisel und dennoch ruhig in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße der Brockhoffstraße gelegen, bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit: Eine Eigentumswohnung, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Die Innenstadt, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie die Universität sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Diese besondere Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnen macht die Lage dauerhaft attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter.

Die Wohnung

Die ca. 76 m² große Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (rechts) eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1957 und überzeugt durch eine helle, freundliche Atmosphäre.

Aufteilung:

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer

Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

Küche

Flur

Badezimmer

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Zustand & Möglichkeiten

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und eröffnet dadurch vielfältige Perspektiven:

Für Eigennutzer

Gestalten Sie sich hier Ihr individuelles Zuhause in absoluter Toplage. Mit einer hochwertigen Renovierung entsteht eine stilvolle, moderne Wohnung mit nachhaltigem Wert in einem der beliebtesten Stadtteile Münsters.

Für Kapitalanleger

Die vorhandene Aufteilung eignet sich ideal für eine Nutzung als Wohngemeinschaft. Durch eine gezielte Anpassung lassen sich attraktive Mieteinnahmen realisieren – bei gleichzeitig überschaubarem Investitionsaufwand.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage sorgt für eine dauerhaft sehr gute Vermietbarkeit.

Substanz & Perspektive

Das Grundstück umfasst insgesamt 674 m², der Miteigentumsanteil beträgt 10,8 %.

Der Bodenrichtwert liegt laut BORIS bei ca. 2.350 €/m² und unterstreicht die langfristige Attraktivität und Werthaltigkeit dieser Lage.

Fazit

Ob als renditestarke Kapitalanlage oder als zukünftiges Eigenheim mit individuellem Gestaltungsspielraum – diese Wohnung bietet eine seltene Chance in einer der besten Lagen Münsters.

Ein Objekt mit Charakter, Entwicklungspotenzial und nachhaltiger Perspektive.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Lage, die überzeugt

Die fußläufige Nähe zur Innenstadt ist eines der größten Highlights dieser Immobilie. Der Ludgerikreisel, die Altstadt sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe einer Seitenstraße – eine Kombination, die in dieser Form nur selten zu finden ist und die Immobilie besonders wertstabil macht.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Lage, die überzeugt

Die fußläufige Nähe zur Innenstadt ist eines der größten Highlights dieser Immobilie. Der Ludgerikreisel, die Altstadt sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe einer Seitenstraße – eine Kombination, die in dieser Form nur selten zu finden ist und die Immobilie besonders wertstabil macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Visualisierung Küche



Küche

Exposé - Galerie



Visualisierung Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Visualisierung Flur



Flur

Exposé - Galerie



Visualisierung Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Visualisierung Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Grundrisse

