

Exposé

Wohnung in Münster

Attraktive 3-Zimmer Wohnung im Geistviertel



Objekt-Nr. OM-455246

Wohnung

Verkauf: **203.000 €**

48153 Münster
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1952	Hausgeld mtl.	239 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	59,76 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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 passablen 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 im Jahr 2024 erfolgten Teilung des Objektes in einzelne Eigentumswohnungen, ist eine geringe Instandhaltungsrücklage vorhanden. In den nächsten Jahren sind allerdings keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant.

Ausstattung

Die zum Verkauf stehende 60 qm große Wohnung besteht aus 3 Zimmern, die alle separat begehbar sind und somit auch als Studenten-WG vermietet werden kann. Die Zimmer haben eine Größe zwischen 12 – 18 qm. Die Küche mit rd. 10 qm lädt zum Verweilen ein. In den meisten Räumen wurde Laminat verlegt. Im 2010 erneuerten Badezimmer befindet sich eine Dusche, ein WC sowie ein Waschbecken. Die Lüftung erfolgt durch ein Fenster.

Die zum Verkauf angebotene Eigentumswohnung ist seit 2002 an einen Mieter vermietet, der die Miete immer pünktlich bezahlt. Ein Zimmer wird von dem Mieter noch untervermietet. Die Miete beläuft sich auf 4.939 € pro Jahr. Das entspricht einem geringen Quadratmeterpreis von 6,89 €, der noch großes Mietsteigerungspotenzial bietet.

Das Hausgeld beträgt 239 € pro Monat. Die nichtumlagefähigen Betriebskosten betragen 102 € pro Monat, wovon 39 € auf die Instandhaltungsrücklage entfällt. Eine Eigenbedarfskündigung kann frühestens nach 8 Jahren durchgeführt werden.

Würde man die Wohnung neu vermieten wäre aufgrund der guten Raumaufteilung und der Lage im Geistviertel eine Quadratmetermiete von mind. 13 €/qm problemlos realisierbar. Das entspricht einer Jahres-nettokaltmiete von 9.360 €.

Lage

Der Standort gehört zum Stadtteil Geistviertel und liegt im Stadtbezirk Mitte. Eingebettet zwischen der Aasestadt, dem Südviertel, Mecklenbett 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 Hammerstraße 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



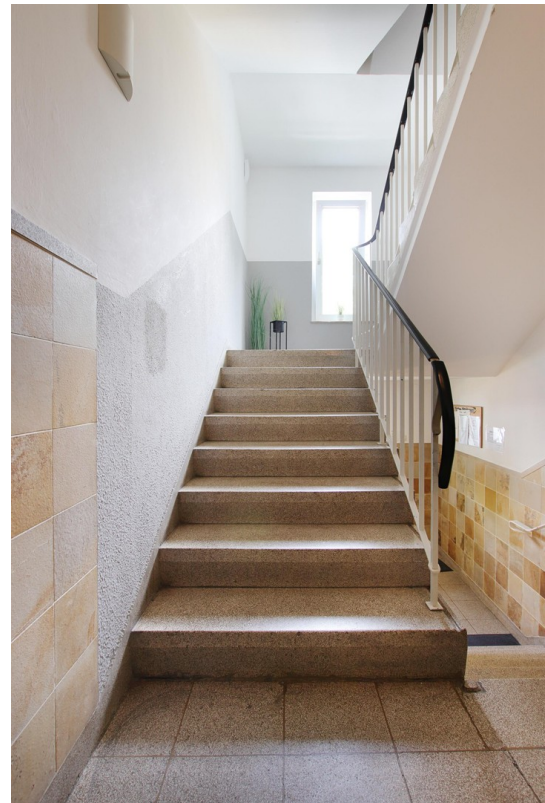
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

