

Exposé

Wohnung in Münster

**Vermietete WG-Kapitalanlage Münster-Wienburg, 6 %
Bruttorendite, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-474702

Wohnung

Verkauf: **499.000 €**

48147 Münster
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	89,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	423 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Frisch renovierte, voll möblierte 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Münster-Wienburg, ab August 2026 als WG mit 4 Zimmern vermietet – mit einjährigem Kündigungsausschluss, also planbaren Einnahmen ab dem ersten Monat nach Übernahme.

Kennzahlen auf einen Blick

- * Kaufpreis: 499.000 € (provisionsfrei)
- * Wohnfläche: 89 m² (4 Zimmer, 2 Bäder)
- * Kaltmiete: ca. 27.305 € p.a. (2.275 €/Monat)
- * Jahresmiete gesamt: 30.036 € inkl. ausgewiesene und gesetzeskonforme Möblierungszuschläge
- * Bruttorendite gesamt: 6,02 %
- * Hausgeld: 423 €/Monat
- * Mietbeginn: August 2026, Kündigungsausschluss 1 Jahr

Objektzustand

Balkon aktuell erneuert (Sonderumlage bezahlt), Aufzug im Frühjahr erneuert, Fenster 2015/2019, Klinkerfassade 2019 gedämmt, Energieeffizienzklasse D.

Ausstattung

Voll möbliert, neue Küche inkl. Waschmaschine, Spülmaschine und separater Gefrierschrank eingebaut, frisch sanierter Balkon und Aufzug

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Finanzierung

Bei entsprechender Bonität kann ich Ihnen gerne den Kontakt zu einem unabhängigen Finanzierungsvermittler herstellen, der die Konditionen von über 200 Banken parallel prüft – so lässt sich für viele Käufer ein Szenario mit positivem Cashflow ab der ersten Monatsrate realisieren.

Steuerliche Aspekte

Erste fachliche Einschätzung: AfA-Potenzial ca. 3,5–3,7 %. Kontakt für Restnutzungsdauer- und Kaufpreisaufteilungsgutachten auf Wunsch möglich.

Bei Interesse freue ich mich über eine kurze Nachricht.

Lage

Mit rund 60.000 Studierenden an Uni und FH gehört Münster zu den nachfragestärksten WG-Märkten in NRW – das begünstigt kurze Wiedervermietungszeiten und ein geringes Leerstandsrisiko.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	129,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Zimmer 4

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Bad



Bad

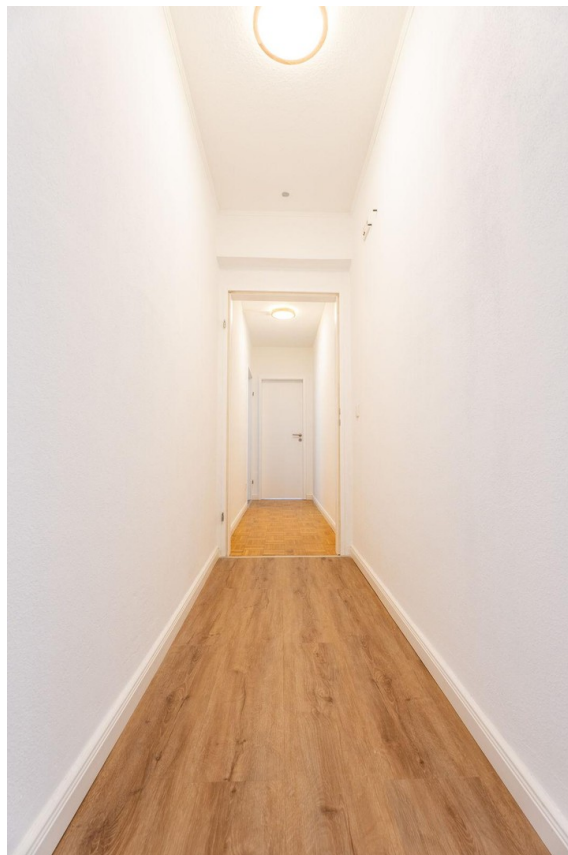


Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Flur

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Küche

Exposé - Galerie



Küche



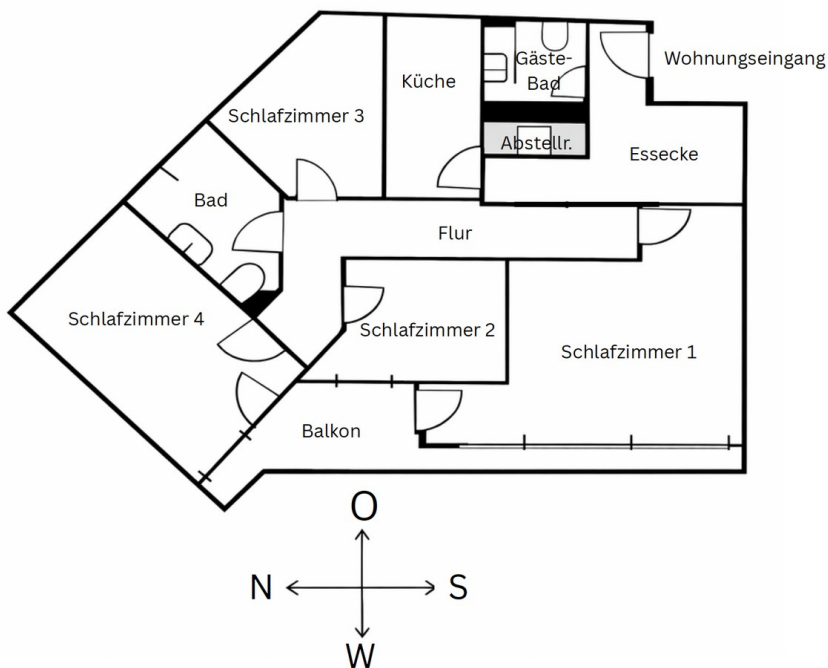
Essecke

Exposé - Galerie



Gäste WC

Exposé - Grundrisse



Wohnung Nr. 06

Gäste-Bad:	1,40 m ²
Essecke:	9,09 m ²
Abstellraum:	1,00 m ²
Küche:	8,12 m ²
Flur:	9,94 m ²
Schlafzimmer 1:	18,18 m ²
Schlafzimmer 2:	11,21 m ²
Schlafzimmer 3:	10,18 m ²
Schlafzimmer 4:	15,31 m ²
Bad:	4,23 m ²
Balkon:	9,96 m ²