



# LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

**Immobilien-Exposé**

**Im Zentrum von MS-Wolbeck! - Wohn-  
und Geschäftshaus mit vielseitigem  
Um-/Nutzungspotenzial**

**Objekt-Nr.:**  
**64969#CBSVF**

## Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 48167 Münster



## Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Käuferprovision inkl. USt.

**5,95 %**

Wohnfläche (ca.)

**140 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**311 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**307 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Stellplätze

**0**

Anzahl Wohneinheiten

**2**

Anzahl Gewerbeeinheiten

**1**

Stellplätze

**0**

Lage/Gebiet

**1A**

Zustand

**sanierungsbeduerftig**

Dachform

**Satteldach**

## Beschreibung

Bei der Immobilie, die wir Ihnen anbieten können, handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage, direkt im Zentrum von Münster-Wolbeck.

Sie besteht aus zwei Einzelgebäuden, welche im Laufe der Jahre zu einem Objekt zusammengewachsen sind.

Dabei handelte es sich ursprünglich um ein Fachwerkhaus mit Ladenlokal im vorderen Bereich des Erdgeschosses und ein Gebäude in Massivbauweise mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und einer Wohneinheit im Dachgeschoss.

Beide Gebäude wurden wohl zu unterschiedlichen Zeiten, auf jeden Fall aber vor 1945 errichtet. Die genauen Daten können leider nicht mehr festgestellt werden, da die Bauakten / Baugenehmigungen nicht mehr existieren. Diese sind vermutlich in den Wirren des 2. Weltkriegs abhandengekommen / vernichtet worden.

Die Grundstücke beider Objekte zusammengenommen haben eine Größe von 311 m<sup>2</sup>.

Aus noch vorhandenen Unterlagen ist ersichtlich, dass der rechte Gebäudeteil (Fachwerkhaus - Nr. 20) 1950 umgebaut wurde.

Das Ladenlokal im Erdgeschoss ist durch die Zusammenlegung zweier Räume vergrößert worden. Das Dach hat eine Gaube erhalten und das Geschoss wurde zu einer Wohneinheit ausgebaut.

1966 hat man beide Gebäude (# 20 und 22) zusammengelegt und die beiden Ladenlokale im Erdgeschoss miteinander verbunden.

Das hieraus entstandene, große Textilgeschäft wurde 1990/91 abermals umgebaut. Bis zum Jahr 2022 sind die Räumlichkeiten durch die Stadt Münster als "Kita" genutzt und seither nicht mehr neu vermietet worden.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss hat eine Größe von ca. 167 m<sup>2</sup>.

Mit insgesamt 3 großen Räumen, einer hellen, weitläufigen Diele, einer Küche, einem "Kinder-Bad", welches 2018 saniert und mit 2 WCs, 2 Waschtischen, einer Dusche und Fensterlüftung ausgestattet wurde und einem Mitarbeiter-/Besucher WC, bietet diese Einheit die unterschiedlichsten Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Durch die großen Fensterfronten sind die Räume lichtdurchflutet und eignen sich, zum Beispiel zur Nutzung als Ladenlokal, Büro, Atelier oder auch als Galerie.

Ausreichend Parkmöglichkeiten bieten sich rund um die Kath. Kirche St. Nikolaus. Auch ein öffentlicher Parkplatz steht in diesem Bereich zur Verfügung.

Die vorhandene Einbauküche ist zwar nicht mehr neu, aber in einem sehr gepflegten Zustand. Sie soll im Objekt verbleiben und ist im Kaufpreis enthalten.

Die Verglasung im hinteren Teil des Erdgeschosses wurde im Jahr 2000 zum Teil erneuert und durch Isolierverglasung ersetzt.

Auch wurde im Jahr 2000 die Elektro-Installation (Verteilung) im EG erneuert.

Zugang zur Gewerbeeinheit hat man sowohl über den vorderen Haupteingang als auch über den terrassenseitigen Hintereingang.

Die beiden gepflegten und ausgesprochen gemütlichen Wohneinheiten im Dachgeschoss sind über einen separaten Seiteneingang mit eigenem Treppenhaus erreichbar.

Beide Einheiten zusammen verfügen, lt. Auskunft des Eigentümers, über eine Gesamt-Wohnfläche von ca. 140,00 m<sup>2</sup> (WE-Haus-Nr. 22: ca. 100,00 m<sup>2</sup> - 5 Zimmer und Balkon / WE-Haus-Nr. 20: ca. 40,00 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer).

Zur Wohnung (Bereich Haus-Nr. 22) gehört zudem ein geräumiger, im Erdgeschoss / im Treppenhausbereich befindlicher Abstellraum.

Beide Wohnungen sind derzeit vermietet.

Die Jahres-Netto-Kaltmiete beläuft sich, für beide Wohneinheiten zusammen, auf 10.080,00 €.

Beheizt wird das Gebäude mittels einer Gas-Zentralheizung, die sich im Heizungsraum des Erdgeschosses befindet.

Bei Kaufinteresse sollten Kosten für notwendige Sanierungs-/Renovierungsarbeiten im Bereich des Erdgeschosses und des Daches sowie auch der Heizungsanlage einkalkuliert werden.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist ab sofort verfügbar.

## **Ausstattung**

- Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Münster-Wolbeck
- Baujahr: vor 1945 - Die Baugenehmigungen für die ursprünglichen Gebäude (Haus-Nummern 20 und 22) stehen nicht mehr zur Verfügung. Diese sind vermutlich im 2. Weltkrieg vernichtet worden / abhandengekommen.
- Gebäudeteil Haus-Nr. 20: Fachwerkhaus / Gebäudeteil Haus-Nr. 22: Massivbauweise mit Satteldach
- Grundstücksgröße: 311 m<sup>2</sup> (Anteilig: Haus-Nr. 20: 71 m<sup>2</sup> / Haus-Nr. 22: 240 m<sup>2</sup>)
- Etagenanzahl: 2 (Erd- und Dachgeschoss)
- Zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss
- Gesamt-Wohnfläche (2 WE) - lt. Eigentümer: ca. 140,00 m<sup>2</sup>
- Eine Wohneinheit mit Balkon

- Wohneinheiten in gepflegtem Zustand
- Beide Wohneinheiten sind derzeit vermietet
- JNKM für beide WE: 10.080,00 €
- EG: Gewerbefläche / Ladenlokal
- Gewerbefläche / Ladenlokal: ca. 167,00 m<sup>2</sup>
- Gepflegte Einbauküche in Gewerbeeinheit vorhanden - im KP enthalten
- Sanierung / Renovierung der Gewerbefläche erforderlich
- Die Gewerbeeinheit ist derzeit nicht vermietet (letzter langjähriger Mieter: Kita - Stadt Münster)
- Anzahl Zimmer: 10 (Wohneinheiten und Gewerbeeinheit zusammengenommen)
- Heizungsanlage: Gas-Zentralheizung
- 1950: Umbau des Ladenlokals und Ausbau des Dachgeschosses (Gebäudeteil # 20)
- 1966: Zusammenlegung beider Gebäude. Die Ladenlokale in den Erdgeschossen, Haus-Nummern 20 und 22, wurden miteinander verbunden
- 1990/91: Umbau des Ladenlokals zur Kita
- 2000: Teilweise Erneuerung der Verglasung im rückwärtigen Bereich des EGs (Tür und Fenster zur Terrasse) - Isolierverglasung
- 2015: Erneuerung der Elektro-Installation (Verteilung) im EG
- 2018: Sanierung / Erneuerung des "Kinder-Bades" im EG (2 WCs, 2 Waschtische, Dusche, Fensterlüftung)
- 2018: Sanierung / Erneuerung des Mitarbeiter-/Besucher-WCs
- Das Wohn- und Geschäftshaus ist ab sofort verfügbar.

## **Sonstiges**

Für detaillierte Informationen und die Beantwortung Ihrer Fragen stehen wir Ihnen jederzeit telefonisch zur Verfügung.

Gern vereinbaren wir mit Ihnen auch einen persönlichen Termin in unseren Büroräumen.

Hinweis: Alle Angaben basieren auf Auskünften des Verkäufers. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben können wir daher nicht übernehmen.

Courtage: 5,95% des Kaufpreises inkl. der zurzeit gültigen Mehrwertsteuer, zahlbar vom Käufer/ Erwerber an die Firma Lass Immobilien GmbH, fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir keine Kontaktanfragen ohne vollständige Anschrift und Telefonnummer der Interessenten bearbeiten können.

Ihr Ansprechpartner:

Oscar Lass

Tel: 02506-1055

## Lage & Umgebung

48167 Münster

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt zentral im Ortskern von Münster-Wolbeck. Wolbeck ist ein ca. 21 km<sup>2</sup> großer Stadtteil im Südosten von Münster.

Mit derzeit ca. 9.500 Einwohnern, Tendenz stetig steigend, ist Wolbeck aus vielen Gründen, insbesondere für junge Familien, einer der beliebtesten Stadtteile von Münster.

Durch eine sehr gute Infrastruktur und die optimale Anbindung an umliegende Stadtteile, vor allem durch den öffentlichen Personennahverkehr (Busse), ist Wolbeck als Wohnort und „Lebensmittelpunkt“ ein perfekter Ausgangsort, um Beruf und Privat, Familie und Freizeit, den eigenen Wünschen und Anforderungen entsprechend, miteinander zu verbinden.

Für Familien mit Kindern dürfte vor allem das mehr als gute Bildungs- und Betreuungsangebot in Wolbeck von großer Bedeutung sein. Die Nikolai-Grundschule, das Schulzentrum Wolbeck, mit Haupt-, Realschule und Gymnasium, eine Musikschule, sowie eine weitere, kürzlich fertig gestellte Grundschule, decken in dieser Hinsicht alle Möglichkeiten ab.

Diverse Kitas und Kindergärten gewährleisten die optimale und qualifizierte Betreuung der jüngsten Wolbecker.

Viele Vereine und die unterschiedlichsten Angebote und Möglichkeiten, welche Ihnen zur Gestaltung Ihrer Freizeit in Wolbeck zur Verfügung stehen, sorgen dafür, dass zum einen keine Langeweile aufkommt, man auf angenehme Weise schnell neue Bekanntschaften schließen, und sich in kürzester Zeit in Wolbeck wirklich „Zuhause“ fühlen kann.

In diesem Zusammenhang zu erwähnen wären auf jeden Fall der Sportverein TV Wolbeck, mit großer Sportanlage (Volleyball, Judo, Leichtathletik, Basketball, Fitnesstraining), der örtliche Fußballverein VfL Wolbeck, der Tennis-Club TC 66 Wolbeck, der Heimatverein und das Bürgerforum, sowie auch die freiwillige Feuerwehr Wolbeck.

Das örtliche Jugendzentrum „Bahnhof Wolbeck“ hält für junge Leute, nicht nur an den Wochenenden, sondern auch innerhalb der Woche, zusätzliche Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung bereit.

Das Naturschutzgebiet „Wolbecker Tiergarten“, mit einer Größe von ca. 288 Hektar, lädt auch zu spontanen, ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein.

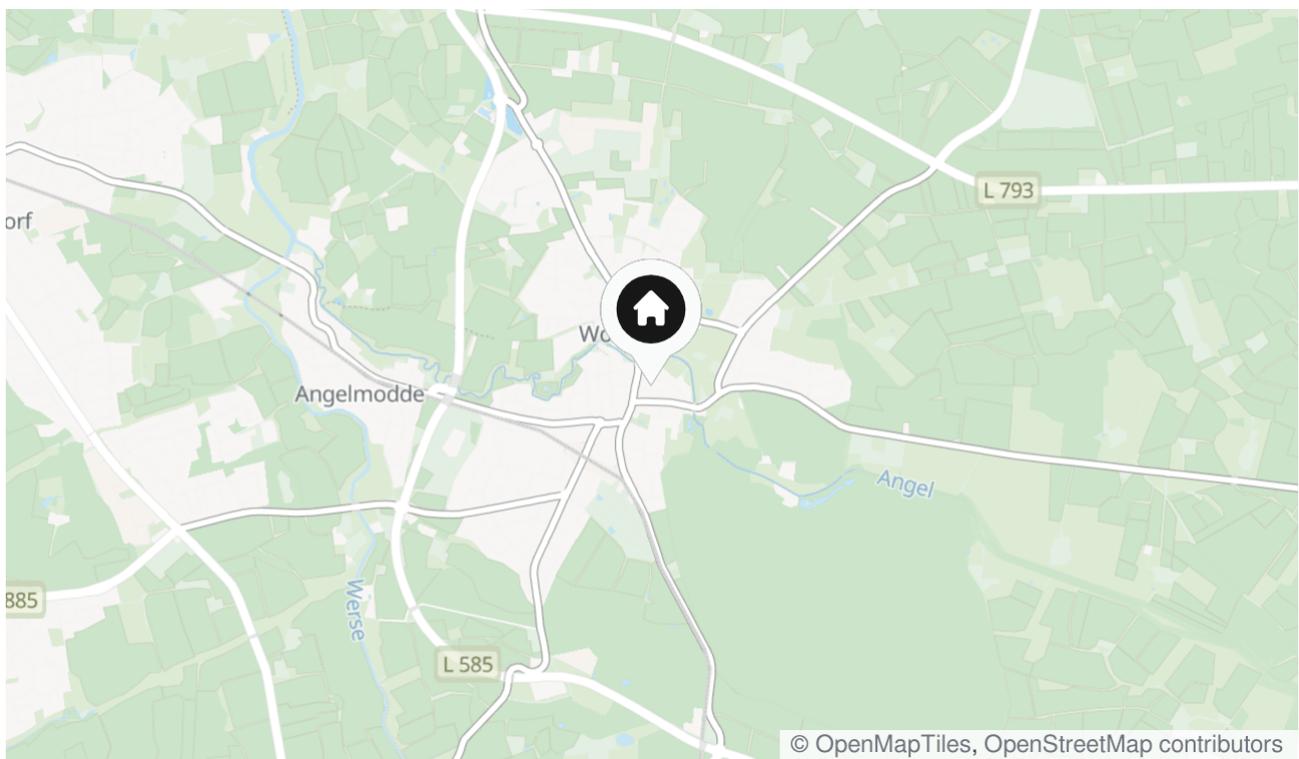
Mehrere Allgemeinmediziner, ein Augenarzt, vier Zahnärzte, ein Orthopäde, ein Kinderarzt, ein Kieferorthopäde, diverse Physiotherapeuten und zwei, direkt am Ort ansässige Apotheken

sorgen dafür, dass man in diesem Stadtteil, auch was die Gesundheit betrifft, bestens versorgt ist.

Eine Post-Filiale, eine Volksbank, die Sparkasse und die Bezirksverwaltung mit Bürgerbüro bieten Ihnen Service vor Ort.

Auch die Grundversorgung ist durch die vier, direkt im Ort ansässigen Lebensmittelmärkte EDEKA, Lidl, Aldi und K+K mehr als gesichert.

Zudem wird das Ortsbild durch viele kleinere Geschäfte, eine Tankstelle und einen Heimwerkermarkt geprägt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**283 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Endenergiebedarf-Strom

**9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Endenergiebedarf-Wärme

**243 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**03.04.2033**





Ansicht Straße



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Ansicht Straße



EG Flur



EG



EG



EG



EG



EG



EG



EG Badezimmer



EG Flur Eingang



EG Flur



EG Gäste WC



EG Küche



Haustür



Treppenhaus WHG



WHG 1 Balkon

## Kontakt

### Lass Immobilien GmbH

Wolbecker Windmühle 67

48167 Münster

Telefon: +49 2506 1055

E-Mail: oscar.lass@lass-immobilien.de

### Ihr Ansprechpartner

Herrn Oscar Lass

### Impressum

[www.lass-immobilien.de/impressum/](http://www.lass-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.lass-immobilien.de](http://www.lass-immobilien.de)

