



LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

Immobilien-Exposé

Komfortable NB-EG-Wohnung mit Garten in Münster-Wolbeck

Objekt-Nr.:
65075#CBSVF

Wohnung zum Kauf

in 48167 Münster-Wolbeck



Details

Provisionspflichtig

Gartennutzung

Seniorenrecht

Käuferprovision inkl. USt.

2,98 %

Wohnfläche (ca.)

75,57 m²

Zimmer

2

Nutzfläche (ca.)

6,76 m²

Gartenfläche (ca.)

69,60 m²

Kellerfläche (ca.)

6,76 m²

Etage

0

Anzahl Etagen

2

Anzahl Schlafzimmer

1

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Stellplätze

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

2024

Stellplatzpreis

32.500 €

Stellplätze

1

Lage/Gebiet

Stadtteil

Zustand

Erstbezug

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche

Boden

Parkett

Fahrstuhl

Personen

Beschreibung

Für Singles, die es lieber geräumig mögen, vielleicht aber auch genau die passende Größe für ein Pärchen, als Kapitalanlage für die Zukunft oder als Wohnalternative im Alter.

Diese rund 75,5 m² große, geschmackvoll ausgestattete NB-EG-Wohnung mit Terrasse und Garten im Zentrum von MS-Wolbeck entspricht evtl. auch genau Ihren Vorstellungen.

Die Lage ist perfekt.

Sowohl das breit gefächerte Angebot Wolbecks als auch die mehr als guten verkehrstechnischen Anbindungen an Münster und die umliegenden Orte und Stadtteile Münsters sprechen für sich.

Bei der angebotenen WE (Nr. 2) handelt es sich um eine der 4 EG-Wohnungen eines derzeit noch im Bau befindlichen, voll unterkellerten MFH mit 10 WE.

Das Grundstück hat eine Größe von 1.026 m².

Der Miteigentumsanteil beträgt 113,69/1.000stel.

Die Gesamtwohnfläche von 664,69 m² erstreckt sich über EG, OG und das ausgebaute DG.

In Massivbauweise mit Satteldach errichtet und ausgestattet mit vielen Extras, handelt es sich bei diesem Neubau selbstverständlich um ein KfW-Effizienzhaus 40 EE nach GEG 2023.

Ein Personenaufzug, der vom KG bis ins DG führt, stellt eine angenehme Alternative zur Treppennutzung dar.

Die angebotene 2-Zimmer-EG-Wohnung besticht unter anderem mit einer durchdachten Raumaufteilung:

Die geräumige Diele bietet ausreichend Platz für einen Garderobenbereich und auch ein Abstellraum ist im Eingangsbereich angelegt.

Das moderne Bad ist ausgestattet mit DU, WC und WT. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind ebenfalls vorhanden.

Das ca. 39 m² große Wohn-/Esszimmer mit offenem Küchen-/Kochbereich lässt viel Raum für Gestaltungsmöglichkeiten. Von diesen Räumlichkeiten aus hat man direkten Zugang zur 7 m² großen, überdachten Terrasse und in den rund 63 m² großen Garten.

Dem Wohn-/Esszimmer angeschlossen ist das rund 12 m² große Schlafzimmer.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen.

Die 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster sind überwiegend bodentief und sorgen für viel Licht.

Alle Fenster sind mit elektrisch steuerbaren Rollläden ausgestattet.

Edler Parkettboden im Schlafzimmer und hochwertige Steinzeuggböden in den übrigen Räumen strahlen Behaglichkeit aus.

Für wohlige Wärme sorgt die Fußbodenheizung, und die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung garantiert ein angenehmes Klima.

Beheizt wird das Gebäude mittels einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe.

Zur Reduzierung der Stromkosten trägt unter anderem die auf dem Dach befindliche Photovoltaik-Anlage bei.

Auch ein eigener Kellerraum (Nr. 2) gehört zur angebotenen WE.

Das Sondernutzungsrecht am PKW-Tiefgaragenstellplatz (Nr. 4) ist zudem Bestandteil des Angebotes.

Für die Unterbringung der Fahrräder ist ebenfalls gesorgt. Gemeinschaftlich nutzbare, überdachte Fahrradstellplätze befinden sich sowohl im Außenbereich auf dem Grundstück als auch im KG des MFH.

Eine gemeinschaftlich nutzbare Grün-/Spielfläche lädt zum geselligen Beisammensein ein.

Im Rahmen des Wachstumschancengesetzes wurden seitens der Bundesregierung neue steuerliche Anreize, in Form von möglichen Abschreibungen und Sonderabschreibungen (nur für Mietwohnungsbau) gesetzt, welche beim Bau-, bzw. Kauf von Wohnungen/Wohngebäuden erhebliche finanzielle/steuerliche Vorteile mit sich bringen.

Das Bundesministerium für Wohnbau, Stadtentwicklung und Bauwesen (bmwsb) hat die Möglichkeiten und Voraussetzungen in einem Überblick zusammengefasst.

Diesen finden Sie zu Ihrer Information, im Originalwortlaut wiedergegeben, als Dokument/Anlage zum Exposé.

Es würde uns freuen, wenn wir Ihr Interesse geweckt haben sollten.

Für die Beantwortung Ihrer Fragen und für weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Mit der Fertigstellung der Immobilie bzw. der möglichen Übergabe ist ab Juni 2025 zu rechnen.

Ausstattung

Helle, geräumige Erdgeschoss-Wohnung (Whg.-Nr. 2) mit überdachter Terrasse und Garten innerhalb eines Neubau-Mehrfamilien-Wohnhauses mit 10 Wohneinheiten im Zentrum von Münster-Wolbeck.

KfW-Effizienzhaus 40 EE nach GEG 2023

Grundstücksgröße: 1.026 m²

Baujahr: 2024

Massivbauweise mit Satteldach

Zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss

Voll unterkellert

Zugänge zum und in das MFH sowie in die jeweiligen Wohneinheiten stufenlos

Personenaufzug vom KG bis ins DG

Wohnungsgröße / Wohnfläche: 75,57 m²

Miteigentumsanteil: 113,69/1.000stel

Aufstellung zum Hausgeld folgt

2 Zimmer

Aufteilung: Diele, Abstellraum, Bad, Wohn-/Esszimmer mit offenem Küchen-/Kochbereich (ca. 39 m²), Schlafzimmer (ca. 14,5 m²), überdachte Terrasse (ca. 7 m²)

Bad-Ausstattung: Dusche, Waschtisch, WC und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner

Ausstattung:

- 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster, überwiegend bodentief
- elektrisch bedienbare Rollläden vor allen Fenstern
- Hochwertige Parkett- und Steinzeugböden
- Fußbodenheizung in allen Räumen der Wohnung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Kellerraum - Nr. 2 (Sondereigentum - zur Wohnung gehörend)

PKW-Tiefgaragenstellplatz - Nr. 4 (Sondernutzungsrecht)

Sondernutzungsrecht am südlich ausgerichteten Gartengrundstück, welches im Bereich der Wohneinheit Nr. 2 liegt – Größe, inkl. Terrasse: ca. 69,5 m²

Gemeinschaftlich nutzbare, überdachte Fahrradstellplätze (im Bereich des Grundstücks und des Kellergeschosses)

Gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche / Spielfläche

Heizung: Luft-/Wasser-Wärmepumpe - Energieträger: Strom

Photovoltaik-Anlage

Steuerrechtliche Vorteile:

Im Rahmen des Wachstumschancengesetzes wurden seitens der Bundesregierung neue steuerliche Anreize in Form von möglichen Abschreibungen und Sonderabschreibungen (nur für Mietwohnungsbau) gesetzt, welche beim Bau- bzw. Kauf von Wohnungen / Wohngebäuden erhebliche finanzielle / steuerliche Vorteile mit sich bringen.

Das Bundesministerium für Wohnbau, Stadtentwicklung und Bauwesen (bmwsb) hat die Möglichkeiten und Voraussetzungen in einem Überblick zusammengefasst.

Diesen finden Sie zu Ihrer Information, im Originalwortlaut wiedergegeben, als Dokument / Anlage zum Exposé.

Fertigstellung der Immobilie / mögliche Übergabe: ab Juni 2025

Sonstiges

Um dieses Objekt einmal genauer kennen zu lernen, empfehlen wir Ihnen unbedingt einen Besichtigungstermin vor Ort.

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

Courtage: 2,98 % des Kaufpreises inkl. der zurzeit gültigen Mehrwertsteuer, zahlbar vom Käufer/ Erwerber an die Firma Lass Immobilien GmbH, fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Die Lass Immobilien GmbH hat mit der Verkäuferseite eine schriftliche Courtagevereinbarung in gleicher Höhe geschlossen.

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

Ihr Ansprechpartner:

Oscar Lass

02506-1055

Lage & Umgebung

48167 Münster-Wolbeck

Die angebotene Eigentumswohnung liegt in Münster-Wolbeck.

Wolbeck ist ein ca. 21 km² großer Stadtteil im Südosten von Münster.

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

Durch eine sehr gute Infrastruktur und die optimale Anbindung an umliegende Stadtteile, Nachbarorte und die Innenstadt Münsters, unter anderem 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 fertiggestellte Grundschule decken in dieser Hinsicht alle Möglichkeiten ab.

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

Für Familien mit Kindern im Vorschulalter und / oder schulpflichtigen Kindern dürfte die Tatsache von Bedeutung sein, dass sowohl das Schulzentrum als auch ein Kindergarten nur wenige Gehminuten von der angebotenen Immobilie entfernt liegen.

Viele Vereine und die unterschiedlichsten Angebote und Möglichkeiten, welche Ihnen zur Gestaltung Ihrer Freizeit in Wolbeck zur Verfügung stehen, sorgen dafür, dass 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 Tennisclub TC 66 Wolbeck, der Heimatverein und das Bürgerforum sowie auch die Freiwillige Feuerwehr Wolbeck.

Das zuvor bereits erwähnte „Haus des Sports“ ist sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad innerhalb kürzester Zeit erreichbar. Auch das Wolbecker Hallenbad, welches ebenfalls nur einen „Katzensprung“ von der angebotenen Immobilie entfernt liegt, bietet Ihnen aufgrund seiner günstigen Lage, auf Wunsch sogar schon vor dem Frühstück, die Möglichkeit zur körperlichen Ertüchtigung.

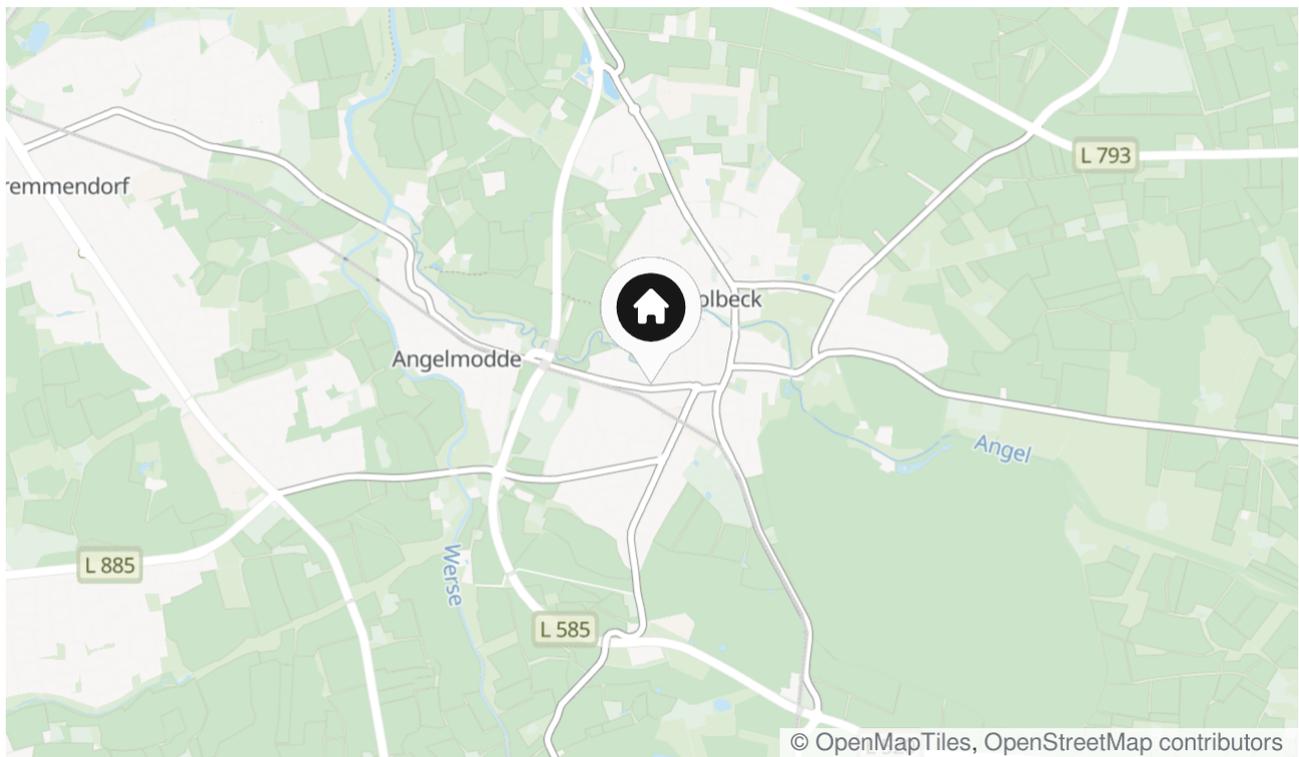
Der „Bahnhof Wolbeck“, das örtliche Jugendzentrum, hält für junge Leute nicht nur an den Wochenenden, sondern auch innerhalb der Woche zusätzliche Möglichkeiten, die Freizeit abwechslungsreich zu gestalten, bereit.

Das Naturschutzgebiet „Wolbecker Tiergarten“, mit einer Größe von ca. 288 Hektar, lädt 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 Postfiliale, 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

19 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

Elektro

Wesentlicher Energieträger

Strom

Gültig bis

12.11.2033

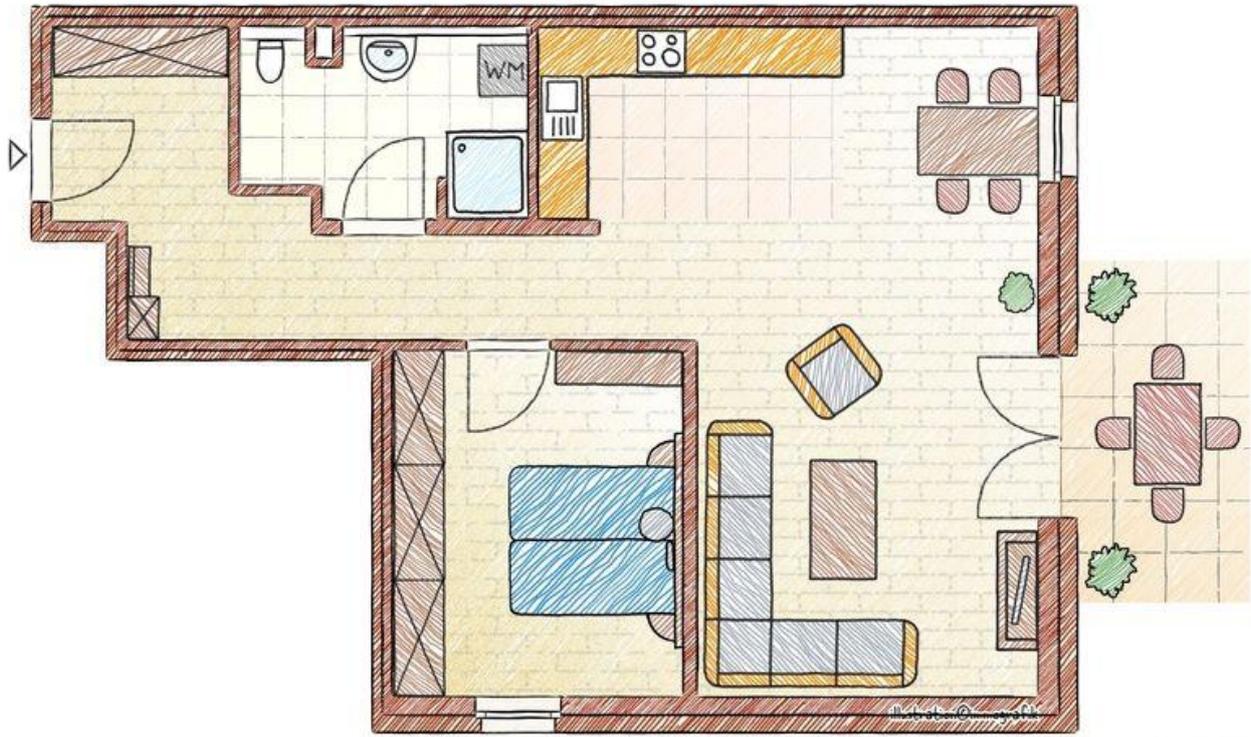




Straßenansicht



Eingang



Exposéplan, nicht maßstäblich

Wohnung 2

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/

Besuchen Sie uns im Internet

www.lass-immobilien.de

