LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

Immobilien-Exposé

45 m² Behaglichkeit! - Single-NB-OG-Wohnung mit Balkon im Herzen von MS-Wolbeck!

Objekt-Nr.:
65109#CBSVF

Wohnung zum Kauf

in 48167 Münster-Wolbeck

Details

Provisionspflichtig | Seniorengerecht

Käuferprovision inkl. USt.
2,98 %

Wohnfläche (ca.) **45,68 m²**	Zimmer **2**	Nutzfläche (ca.) **6,91 m²**
Kellerfläche (ca.) **6,91 m²**	Etage **1**	Anzahl Etagen **2**
Anzahl Schlafzimmer **1**	Anzahl Badezimmer **1**	Anzahl Stellplätze **1**
Anzahl Balkone **1**	Baujahr **2024**	Stellplatzpreis **32.500 €**
Stellplätze **1**	Lage/Gebiet **Stadtteil**	Zustand **Erstbezug**
Unterkellert **Ja**	Bad mit **Dusche, Fenster**	Boden **Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl **Personen**		

Beschreibung

Als erste eigene Wohnung und als Kapitalanlage für die Zukunft oder auch als altersgerechter Wohnsitz mit entsprechenden Vorzügen, die das Leben erleichtern, ist diese rund 45,5 m² große, moderne Neubau-Single-Wohnung im Zentrum von Münster-Wolbeck genau das Richtige.
Die Lage ist perfekt.

Sowohl die breit gefächerten Angebote 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. 5) handelt es sich um eine der 4 OG-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 68,73/1.000stel.
Die Gesamtwohnfläche von 664,69 m² erstreckt sich über das EG, das 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-OG-Wohnung besticht unter anderem mit einer durchdachten Raumaufteilung:
Die Diele bietet ausreichend Platz für einen Garderobenbereich und auch ein Abstellraum ist im Eingangsbereich angelegt.
Das moderne Tageslicht-Bad ist ausgestattet mit Dusche, WC und Waschtisch. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind ebenfalls vorhanden.
Das ca. 19 m² große Wohn-/Esszimmer mit offenem Küchen-/Kochbereich lässt viel Raum für Gestaltungsmöglichkeiten. Von hieraus hat man auch direkten Zugang zum 4,50 m² großen, plattierten Balkon.
Dem Wohn-/Esszimmer angeschlossen ist das rund 12 m² große Schlafzimmer.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen.
Die 3-fach isolierverglasten Kunststofffenster sind überwiegend bodentief und sorgen für viel Licht.
Selbstverständlich sind alle Fenster mit elektrisch steuerbaren Rollladen ausgestattet.
Edler Parkettboden im Schlafzimmer und hochwertige Steinzeugböden 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 die auf dem Dach befindliche Photovoltaik-Anlage einen großen Teil bei.

Natürlich gehört auch ein eigener Kellerraum (Nr. 5) zur angebotenen Wohnung.

Das Sondernutzungsrecht am PKW-Tiefgaragenstellplatz (Nr. 7) ist ebenfalls Bestandteil des Immobilienangebotes.
Für das Lieblingsfortbewegungsmittel der Münsteraner ist auch gesorgt. Gemeinschaftlich nutzbare, überdachte Fahrradstellplätze befinden sich sowohl im Außenbereich auf dem Grundstück als auch im KG des MFH.

Eine gemeinschaftlich nutzbare Grün-/Spielfläche im Außenbereich 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 gern zur Verfügung.

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

Ausstattung

Gemütliche Single-Obergeschoss-Wohnung (Whg.-Nr. 5) mit Balkon, 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 - Whg.-Nr. 5: 45,68 m²

Miteigentumsanteil: 68,73/1.000stel

Aufstellung Haugeld folgt

2 Zimmer

Aufteilung: Diele, Abstellraum, Tageslicht-Bad, Wohn-/Esszimmer mit offenem Küchen-/Kochbereich (ca. 19 m²), Schlafzimmer (ca. 12 m²), Balkon

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

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

Kellerraum - Nr. 5 (Sondereigentum - zur Wohnung gehörend)

PKW-Tiefgaragenstellplatz - Nr. 7 (Sondernutzungsrecht)

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.

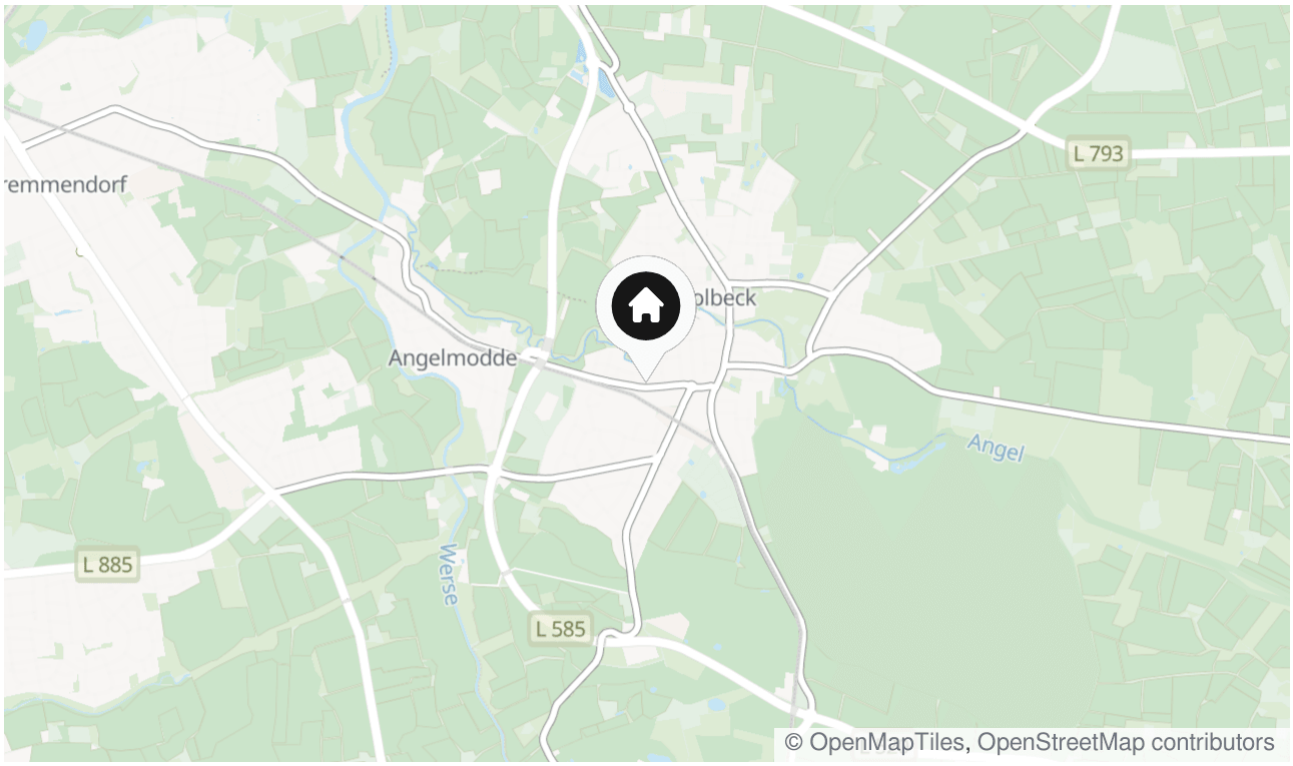
Viele Vereine und die unterschiedlichsten Angebote und Möglichkeiten, welche Ihnen zur Gestaltung Ihrer Freizeit in Wolbeck zur Verfügung stehen, sorgen dafür, dass keine Langeweile aufkommt, man auf angenehme Weise schnell neue Bekanntschaften schließen und sich in kürzester Zeit in Wolbeck wirklich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

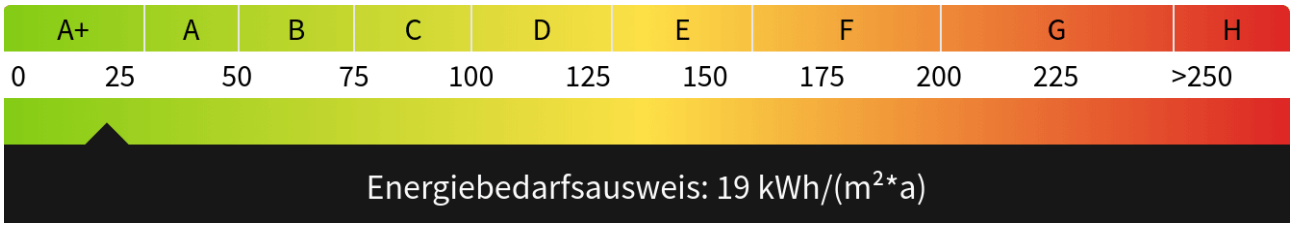
Elektro

Wesentlicher Energieträger

Strom

Gültig bis

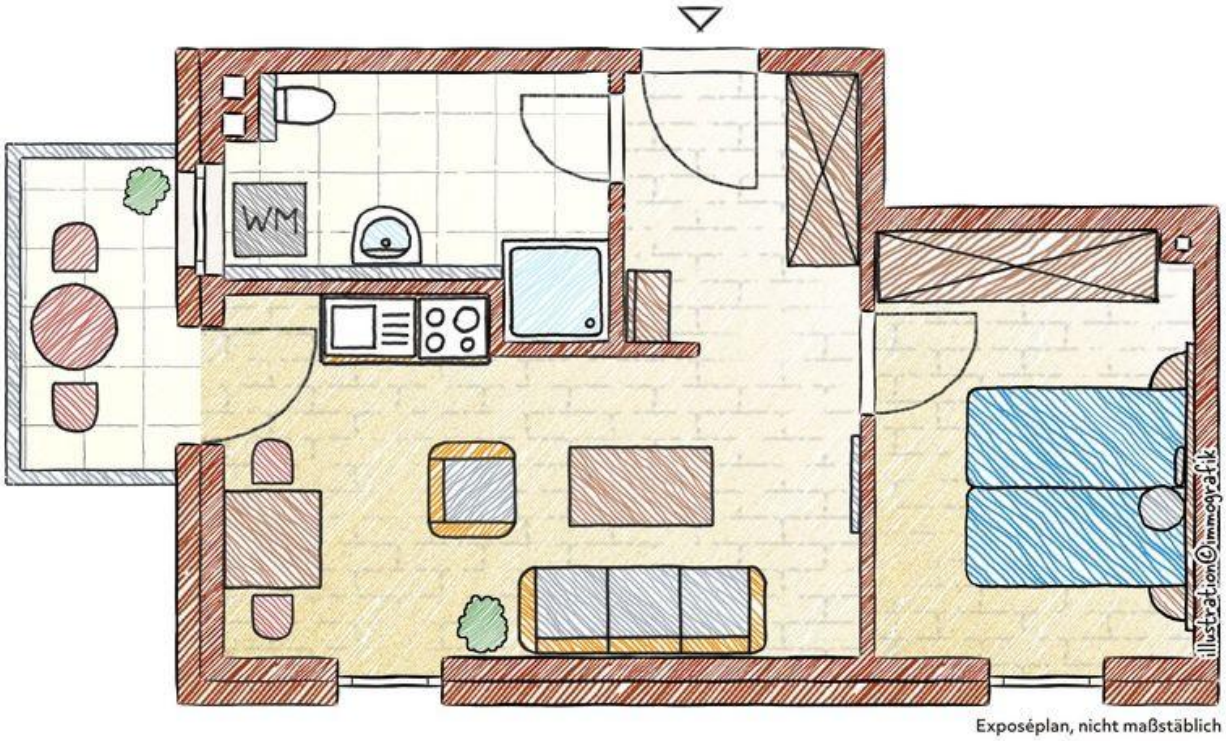
12.11.2033



Portalansicht

Ansicht Straße

Ansicht Hauseingang



Wohnung 5

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