



# LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

**Immobilien-Exposé**

**Traumhafte OG-Wohnung mit Balkon  
und PKW-TG-Stellplatz in MS-Wolbeck!**

**Objekt-Nr.:**  
**65104#CBSVF**

## Wohnung zum Kauf

in 48167 Münster-Wolbeck



## Details

Provisionspflichtig

Seniorenrecht

Käuferprovision inkl. USt.

**2,98 %**

Wohnfläche (ca.)

**75,57 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Nutzfläche (ca.)

**7,02 m<sup>2</sup>**

Kellerfläche (ca.)

**7,02 m<sup>2</sup>**

Etage

**1**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Stellplatzpreis

**32.500 €**

Stellplätze

**1**

Lage/Gebiet

**Stadtteil**

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 Wohn-Alternative im Alter.

Diese rund 75,5 m<sup>2</sup> große, geschmackvoll ausgestattete OG-Wohnung mit Balkon 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. 6) handelt es sich um eine der 4 Wohnungen im Obergeschoss eines voll unterkellerten MFH mit 10 WE.

Das Grundstück hat eine Größe von 1.026 m<sup>2</sup>.

Der Miteigentumsanteil beträgt 113,69/1.000stel.

Die Gesamtwohnfläche von 664,69 m<sup>2</sup> erstreckt sich über EG, OG und das ausgebaute DG.

In Massivbauweise mit Satteldach errichtet und ausgestattet mit vielen Extras, handelt es sich bei diesem NB 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 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 m<sup>2</sup> große Wohn-/Esszimmer mit offenem Küchen-/Kochbereich lässt viel Raum für Gestaltungsmöglichkeiten. Von diesen Räumlichkeiten aus hat man direkten Zugang zum ca. 7 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Dem Wohn-/Esszimmer angeschlossen ist das rund 15 m<sup>2</sup> 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. 6) gehört zur angebotenen WE.

Das Sondernutzungsrecht am PKW-Tiefgaragenstellplatz (Nr. 8) 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 Obergeschoss-Wohnung (Whg.-Nr. 6) mit Balkon innerhalb eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit 10 Wohneinheiten im Zentrum von Münster-Wolbeck.

# KfW-Effizienzhaus 40 EE nach GEG 2023

# Grundstücksgröße: 1.026 m<sup>2</sup>

# 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 m<sup>2</sup>

# Miteigentumsanteil: 113,69/1.000stel

# Aufstellung zum Hausgeld folgt

# 2 Zimmer

# Aufteilung: Diele, Abstellraum, Bad, Wohn-/Esszimmer mit offenem Küchen-/Kochbereich (ca. 39 m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>), Balkon (ca. 7 m<sup>2</sup>)

# 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. 6 (Sondereigentum - zur Wohnung gehörend)

# PKW-Tiefgaragenstellplatz - Nr. 8 (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 zur Zeit 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 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 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.



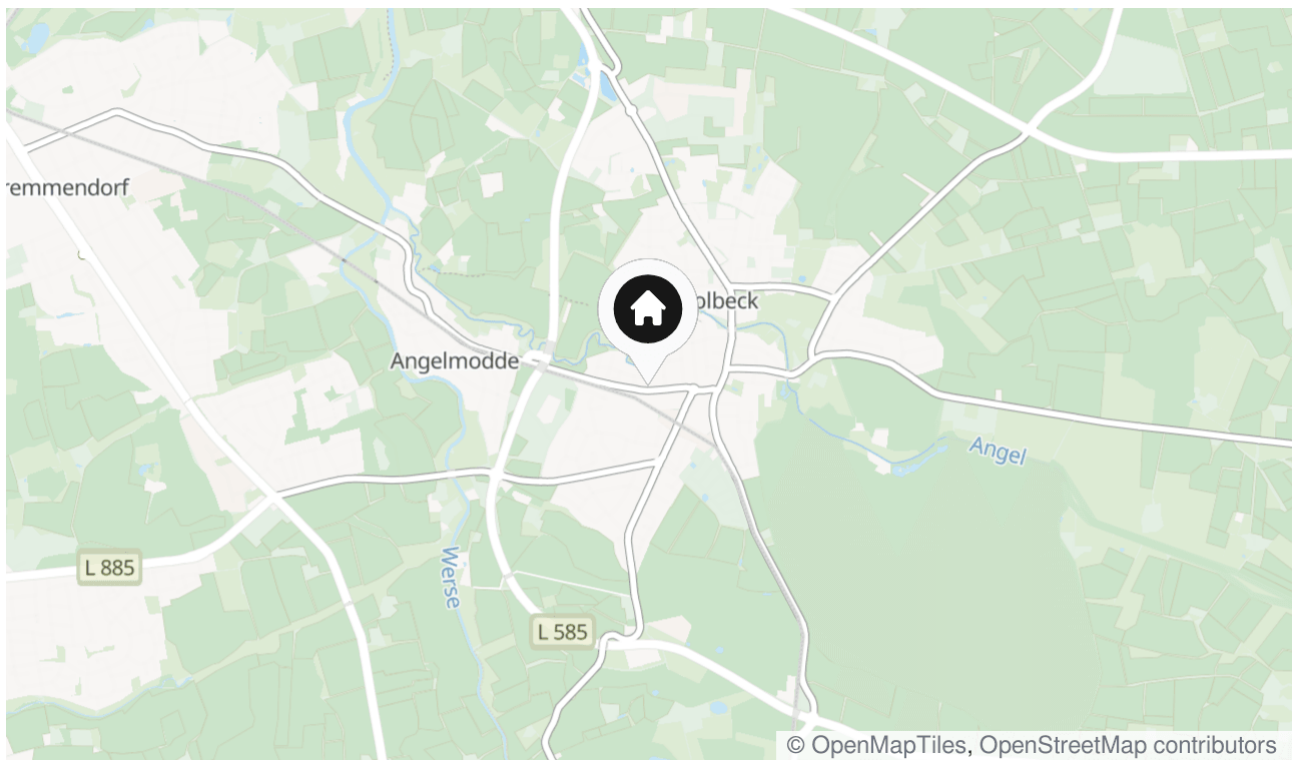
Der „Bahnhof Wolbeck“, das örtliche Jugendzentrum, hält für junge Leute nicht nur an den Wochenenden, sondern auch innerhalb der Woche zusätzliche Möglichkeiten, die Freizeit abwechslungsreich zu gestalten, bereit.

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

Befeuerungsart

**Elektro**

Wesentlicher Energieträger

**Strom**

Gültig bis

**12.11.2033**





Portalansicht



Eingang



Straßenansicht



Wohnung 6

## Kontakt

### Lass Immobilien GmbH

Wolbecker Windmühle 67

48167 Münster

Telefon: +49 2506 1055

E-Mail: [oscar.lass@lass-immobilien.de](mailto: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)

