



# LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

**Immobilien-Exposé**

**Anlageobjekt für Einsteiger! - Single-  
Appartement im Zentrum von MS-  
Wolbeck!**

**Objekt-Nr.:  
65153#CBSVF**

## Wohnung zum Kauf

in 48167 Münster



## Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Heizkosten

**65,12 €**

Hausgeld

**185,04 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57 %**

Wohnfläche (ca.)

**36,01 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**1**

Etage

**2**

Anzahl Etagen

**4**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1992**

Stellplätze

**1**

Stellplatzpreis (Garage)

**20.000 €**

Lage/Gebiet

**Stadtteil**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Dieses helle und freundliche Appartement im Zentrum von Münster-Wolbeck bietet Ihnen eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten und ist ideal für unterschiedlichste Lebenssituationen. Als Anlageobjekt für Einsteiger ist diese Immobilie genau das Richtige. Mehr als gut vermietbar, in zentraler Lage von MS-Wolbeck und mit perfekten Verkehrsanbindungen an Münster, die umliegenden Stadtteile und Gemeinden sowie auch an weiter entfernte Ziele.

Zur Eigennutzung für Singles, die es praktikabel mögen und die Vorzüge dieses Stadtteils zu schätzen wissen, ist dieses Appartement ebenfalls optimal.

Auch die Nutzung der Immobilie als Zweitwohnsitz wäre möglich. Für jemanden, der sich in Münster oder Umgebung beruflich längerfristig gebunden hat und nicht täglich pendeln möchte, bietet sich diese Eigentumswohnung geradezu an. Sollten dann berufliche und damit einhergehende örtliche Veränderungen anstehen, wäre eine lukrative Vermietung ja problemlos möglich.

Das Appartement befindet sich im 2. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 31 Wohneinheiten, das 1992 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Das Grundstück hat eine Größe von 1.024 m<sup>2</sup>. Der Miteigentumsanteil beträgt 32/1.000.

Auch mit einer Wohnfläche von ca. 36,01 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen.

Die durchdachte Aufteilung umfasst einen großzügigen, hellen Wohn-/Schlafbereich von ca. 25,49 m<sup>2</sup>, ein modernes Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschtisch sowie eine einladende Diele. Ein Balkon ergänzt das Raumangebot und lädt dazu ein, die frische Luft und die angenehme Umgebung zu genießen.

Die Ausstattung des Appartements lässt keine Wünsche offen. Ein praktischer Holzeinbauschranksorgt für Stauraum. Auch eine Pantryküche ist bereits vorhanden, und im Kellergeschoss des Hauses befindet sich ein gemeinschaftlich nutzbarer Wasch-/Trockenraum. Der Laminatboden verleiht dem großzügigen Wohnbereich eine moderne Note und ist zudem pflegeleicht. Vorhangschiene an den Fenstern sind bereits installiert, und eine Türsprechanlage mit Türöffner sorgt für zusätzlichen Komfort.

Eine neue Gaszentralheizungsanlage wurde erst 2022 eingebaut.

Zum Sondereigentum gehört neben der Wohnung selbst auch ein abgetrennter, verschließbarer Kellerbereich, welcher ausreichend Lagermöglichkeiten bietet.

Das Wohneigentum beinhaltet zudem ein Sondernutzungsrecht an einem dem Appartement zugeordneten Tiefgaragenstellplatz.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören die auf dem Grundstück befindlichen Fahrradstellplätze.

Die Eigentumswohnung ist derzeit unbefristet als „Lager“ vermietet, was Ihnen die Möglichkeit bietet, sofort von den monatlichen Mieteinnahmen zu profitieren. Die monatliche Kaltmiete für die Wohneinheit inkl. des Mietanteils für den dazugehörigen Tiefgaragenstellplatz beträgt 298,40 €. Die Gesamtmietzahlung, einschl. der Nebenkostenvorauszahlung, beläuft sich derzeit auf 418,40 € pro Monat.

Die Lage des Appartements ist perfekt. Wolbeck ist einer der beliebtesten Stadtteile von Münster, der mit einer hervorragenden Infrastruktur aufwarten kann. Dies gilt sowohl für die Grundversorgung innerhalb des Ortes als auch für die vielen Angebote, welche die Freizeitgestaltung betreffen.

Auch die Anbindungen sind hervorragend. Sowohl die Innenstadt von Münster als auch die umliegenden Gemeinden und Stadtteile sind schnell und bequem mit dem PKW, dem Bus oder auch mit dem Rad erreichbar.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses Appartement in Münster-Wolbeck nicht nur eine attraktive Investition darstellt, sondern auch ein ideales Zuhause für Singles oder Pendler ist.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar.

## **Ausstattung**

# Helles, geräumiges Appartement innerhalb eines Mehrfamilienhauses im Zentrum von Münster-Wolbeck

# Baujahr: 1992

# Massivbauweise mit Sattel- und Walmdach

# Voll unterkellert

# Tiefgaragen-PKW-Stellplätze

# Wohneinheiten insgesamt: 31

# Grundstücksgröße: 1.024 m<sup>2</sup>

# Miteigentumsanteil: 32/1.000

# Sondereigentum/Wohnungseigentum: Wohneinheit Nr. 28

# Wohnfläche: ca. 36,01 m<sup>2</sup>

# Aufteilung Wohnfläche: Wohnen/Schlafen (ca. 25,49 m<sup>2</sup>), Bad (ca. 3,52 m<sup>2</sup>), Diele (ca. 5,70 m<sup>2</sup>) und Balkon

- # Ausstattung: Holz-Einbauschränk, Pantryküche
- # Ausstattung Tageslicht-Bad: Dusche, WC und Waschtisch
- # Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- # Vorhangschienen – Fenster im Wohn-/Schlafraum
- # Türsprechanlage mit Türöffner
- # Sondereigentum: Abgetrennter, abschließbarer Kellerbereich
- # Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 28
- # Gemeinschaftseigentum: Wasch-/Trockenraum (Waschzentrale) im Kellergeschoss
- # Gemeinschaftseigentum: Fahrradstellplätze auf dem Grundstück
- # Heizung: Gaszentralheizung – neu – Einbau: 2022
- # Durchlauferhitzer
- # Ant. Kaufpreis WE Nr. 28: 85.000,00 €
- # Ant. Kaufpreis PKW-TG-Stellplatz Nr. 28: 20.000,00 €
- # Gesamt-Kaufpreis - WE und TG-Stellplatz: 105.000,00 €
- # Wohneinheit Nr. 28 ist derzeit unbefristet als Lager vermietet.
- # Staffelmietvertrag
- # Monatliche Kaltmiete – WE Nr. 28: 258,40 €
- # Monatliche Miete TG-Stellplatz Nr. 28: 40,00 €
- # Monatliche NK-Vorauszahlungen  
inkl. HK-Vorauszahlungen: 120,00 €
- # Gesamt-Mietzahlung - Monat: 418,40 €
- # Monatliches Hau-/Wohngeld  
(lt. Wirtschaftsplan 2025): 185,04 €  
darin enthalten:
  - Nebenkosten umlagefähig: 128,97 €
  - Nebenkosten nicht umlagefähig: 34,73 €
  - Erhaltungsrücklagen: 21,34 €

# Monatliche Heiz- und Wasserkosten  
(in umlagefähigen Betriebskosten  
enthalten): 65,12 €

# Anteil an Erhaltungsrücklage -  
Stand: 21.12.2023: 1.717,94 €

# Die Immobilie ist ab sofort verfügbar!

## **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: 3,57 % 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

Die angebotene Eigentumswohnung liegt im Zentrum von Wolbeck.

Wolbeck ist ein Stadtteil der Stadt Münster, im Stadtbezirk Süd-Ost.

Der Ort hat eine Größe von ca. 21 km<sup>2</sup>. Die Einwohnerzahl liegt bei ca. 9.500 und steigt stetig, was nicht zuletzt an der sehr guten Infrastruktur und den vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten liegt, die Wolbeck für Groß und Klein zu bieten hat.

Diverse Vereine, wie z. B. der Sportverein TV Wolbeck, mit großer Sportanlage (Volleyball, Judo, Leichtathletik, Basketball, Fitnesstraining), der Fußballverein VfL Wolbeck, der Tennis-Club TC 66 Wolbeck, der Heimatverein und das Bürgerforum, sowie auch die Freiwillige Feuerwehr Wolbeck laden zum Mitmachen ein.

Die Nikolai-Grundschule, das Schulzentrum Wolbeck, mit Haupt-, Realschule und Gymnasium, eine Musikschule, sowie eine weitere, erst kürzlich fertig gestellte Grundschule im Norden von Wolbeck, sorgen für ein mehr als gutes Bildungs-Angebot.

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

Das "Achatius – Haus", ein Altenpflegeheim mit angeschlossener Tagespflege und einem Angebot für betreutes Wohnen, ein "Westfalenfleiss"-Wohnheim, in dem man sich um das Wohl körperlich und geistig behinderter Menschen kümmert, und eine mobile Krankenpflege sind nur einige Beispiele dafür, dass der Stadtteil Wolbeck auch mit seinem sozialen Engagement ganz weit vorn liegt.

Mehrere Allgemeinmediziner, ein Augenarzt, vier Zahnärzte, ein Orthopäde, ein Kinderarzt, ein Kieferorthopäde, diverse Physiotherapeuten und zwei direkt im 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 sowie den Drogeriemarkt „Rossmann“ mehr als gesichert. Zudem wird das Ortsbild durch viele kleinere Geschäfte, eine Tankstelle und einen Heimwerkermarkt geprägt.

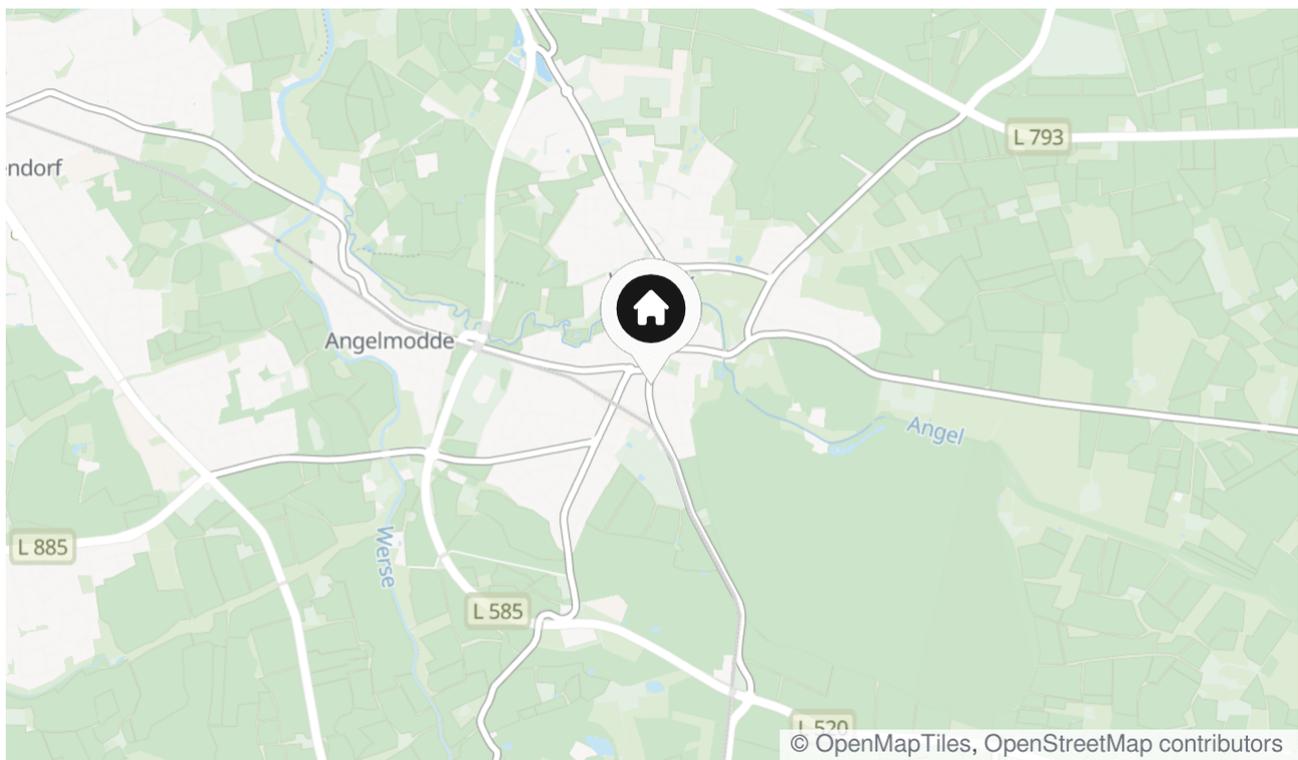
Die im Gewerbegebiet von Wolbeck ansässigen Firmen und Handwerksbetriebe unterstützen Sie gern bei der Umsetzung Ihrer Wünsche und Ideen.

Sehenswürdigkeiten, wie der "Drostenhof,, , die kath. Kirche St. Nikolaus oder auch die alte Gartenbauschule, prägen den historischen Ortskern.

Sowohl die umliegenden Nachbarorte, wie Angeldomde, Gremmendorf, Hiltrup und Albersloh, als auch die Innenstadt von Münster, lassen sich nicht nur mit dem PKW problemlos erreichen. Die Busverbindungen sind mehr als gut.

Bei schönem Wetter bietet aber auch vor allem das Fahrrad, aufgrund der gut ausgebauten Radwege die Möglichkeit, Wolbeck und seine Umgebung zu erkunden.

Das Waldgebiet "Wolbecker Tiergarten" ist als Naherholungsgebiet nicht nur für die Wolbecker selbst eine Bereicherung. Es zieht auch viele Besucher und Spaziergänger aus der näheren und weiteren Umgebung an.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**134,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**02.09.2029**





Straßenansicht



Balkon



Balkon



TG-Abfahrt



Straßenansicht

## 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)

