



**LASS IMMOBILIEN**  
GMBH

Immobilienexposé  
**Renditeobjekt im Südosten von Münster! - 2**  
**MFH mit 6 WE in Angelmodde-West**

Objekt-Nr.:  
64926#CBSVF



## Haus zum Kauf

Renditeobjekt im Südosten von Münster! - 2 MFH mit 6 WE in Angelmodde-West

**Kaufpreis**  
595.000 €

 275 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 10  
Zimmer

 529,32 m<sup>2</sup>  100 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.) Nutzfläche (ca.)

 1965  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	595.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	5,95 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	64926#CBSVF	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	4
	Stellplätze	4
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	275 m <sup>2</sup>
	Zimmer	10
	Nutzfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	529,32 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	6
	Anzahl separate WCs	6
	Anzahl Balkone	2
	Anzahl Terrassen	1

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1965
	Lage/Gebiet	Wohngebiet
	Zustand	gepflegt
	Dachform	Satteldach
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Parkett
	Wintergarten	✓

## Beschreibung

Heute können wir Ihnen 2 MFH mit insgesamt 6 WE anbieten.

Es handelt sich um 2 von 3 Reihenhäusern (ein RMH und ein REH).

Von den 6 WE sind derzeit 2 vermietet (RMH – EG/DG). Somit bestehen hinsichtlich Nutzung (Teil-/Eigennutzung und Vermietung), evtl. Umbau-/Sanierungs-Maßnahmen und freier Mieterwahl alle Möglichkeiten.

Die Gebäude wurden 1965 in Massivbauweise mit Satteldach errichtet.

Jedes der RH ist zu ca. 60 % unterkellert und verfügt über 3 WE, welche sich jeweils im EG, OG und DG befinden.

Schon die Lage der gepflegten Immobilien macht diese als Kapitalanlage so attraktiv. In Angelmodde, genauer gesagt in Angelmodde-West, einem Stadtteil im SO der Stadt Münster, in einem gewachsenen Wohngebiet gelegen. Zum einen in ruhiger Lage, zum anderen aber auch zentral, nur einige Meter vom Albersloher Weg entfernt.

Der Miteigentumsanteil der beiden MFH beträgt 4/6.

Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 794 m<sup>2</sup>. Für die beiden Immobilien bedeutet dies bei einem Anteil von 4/6 ca. 529,32 m<sup>2</sup>.

Die Wohnfläche für die 6 WE umfasst insgesamt ca. 275 m<sup>2</sup>, welche sich über 10 Wohnräume erstreckt.

Die beiden Gebäude sind, bis auf eine leichte Abweichung, was die Wohnfläche betrifft, baugleich. Diese ist in erster Linie der Tatsache geschuldet, dass die EG-Wohnung des REH 1995 um einen ca. 21 m<sup>2</sup> großen Wintergarten erweitert wurde.

Die EG-Wohnung des RMH hat eine gemütliche Terrasse.

Ebenfalls 1995 wurde das REH um einen Carport erweitert.

Somit stehen mit den beiden, vor den Häusern befindlichen Außenstellplätzen und dem Stellplatz vor dem Carport, insgesamt 4 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Auch eine Fahrradgarage, welche hinter dem Carport angelegt ist, bietet den Bewohnern der Häuser ausreichend Einstellmöglichkeiten für Ihre Räder.

Die EG-Wohnungen bestehen aus einem großen Wohnraum, einem Schlafzimmer, einer Küche mit vorhandener EBK und einem Tageslicht-Bad mit Dusche, WT und WC.

Die OG-Wohnungen sind baugleich denen der EGs. Die einzigen Unterschiede bestehen darin, dass diese jeweils über einen Balkon verfügen und keine EBKs vorhanden sind.

Im Bereich der DGs, welche 1973/74 ausgebaut wurden, befinden sich Appartements mit je einem Wohn-/Ess-/Schlafzimmer und einem integrierten Küchenbereich.

Die Bäder sind auch in dieser Etage mit Dusche, WT und WC ausgestattet.

Zusätzlich gehört zu den DG-Wohnungen ein Trockenraum, welcher sich auf der gleichen Etage befindet.

Die Wohnräume und Flure in den EGs und OGs sind größtenteils mit hochwertigem Parkett ausgelegt.

In einigen Räumen und z. T. auch im Bereich der Küchen wurde PVC-Boden verlegt.

Fliesenböden sind in allen Bädern und einigen Küchen-/Küchenbereichen vorhanden.

In den KGs der beiden MFH, welche miteinander verbunden sind, sind neben den Heizungskellern auch gemeinschaftliche Waschkeller und die Kellerräume der jeweiligen WE untergebracht.

Das EG und OG des RMH wird mittels Gasheizung beheizt, welche 2005 eingebaut wurde. Wärmemengenzähler sind vorhanden.

In der DG-Wohnung sorgt eine Nachtspeicherheizung für Wärme.

Im REH werden die EG- und OG-Wohnung jeweils über eine eigene Gasheizung versorgt.

Diese wurden 1993 und 1994 eingebaut.

Die DG-Wohnung hat auch hier als Wärmequelle eine Nachtspeicherheizung.

Die Fenster im Bereich der Vorderfronten wurden 1994 erneuert.

Im Bereich der Rückfronten sind diese größtenteils 2013 ausgetauscht worden.

Alle Fenster in den EGs und OGs sind mit Rollläden ausgestattet.

Bei evtl. Kaufabsichten sollten erforderliche Sanierungsarbeiten, in der derzeit leerstehenden DG-Wohnung, berücksichtigt werden.

Die Mieteinnahmen für die beiden, derzeit vermieteten WEs belaufen sich auf insgesamt 722,00 € im Monat.

Die monatl. Kaltmieten betragen 487,00 € für die Wohnung im EG, zzgl. 145,00 € NK-Vorauszahlung und 235,00 € für die Wohnung im DG, zzgl. 40,00 € NK-Vorauszahlung.

Die Immobilien sind ab sofort verfügbar.

## Ausstattung

# 2 gepflegte Reihenhäuser (RMH + REH) mit insgesamt 6 WE

# Derzeit 2 Wohneinheiten vermietet, 4 Wohnungen leerstehend

# Baujahr: 1965

# Massivbauweise

# Reihenhäuser zu ca. 60 % unterkellert

# Ruhige Wohnlage in Angermodde-West – in der Nähe vom Albersloher Weg

# Gesamt-Grundstücksgröße: 794 m<sup>2</sup> - Miteigentumsanteil: 4/6 (ca. 529,32 m<sup>2</sup>)

# Gesamt-Wohnfläche: ca 275 m<sup>2</sup> - 10 Zimmer / Wohnräume (Bauakte bei der Stadt angefordert, liegt allerdings noch nicht vor)

# REH - EG-Wohnung - mit ca. 21 m<sup>2</sup> großem Wintergarten (Baujahr: 1995)

# REH - EG-Wohnung - mit Carport (Baujahr: 1995)

# RMH - mit Terrasse

# Beide EG-Wohnungen mit Garten

# Fahrradgarage (hinter dem Carport)

# 3 PKW-Außenstellplätze + Carport

# EG-Wohnungen: gr. Wohnraum, Schlafzimmer, Küche mit EBK und Bad mit Dusche, WT und WC

# OG-Wohnungen: gr. Wohnraum, Schlafzimmer, Küche, Bad mit Dusche, WT und WC, Balkon

# DG-Wohnungen / Appartements: (Ausbau: 1973/74) Wohn-/Schlaf-/Esszimmer mit integriertem Küchenbereich, Tageslicht-Bad mit Dusche, WT und WC, Trockenraum

# DG-Wohnung ist sanierungs-/renovierungsbedürftig

# Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, PVC

# Fast alle Wohnungen mit Küchen ausgestattet

# Kellergeschosse: Heizungskeller, gemeinschaftliche Waschkeller und Kellerräume für die einzelnen Wohneinheiten

# Heizungen - RMH: EG- und OG-Wohnung mittels Gasheizung (Einbau: 2005) + Wärmemengenzähler // DG-Wohnung: Nachtspeicherheizung

# Heizungen - REH: EG- und OG-Wohnung jeweils eigene Gasheizung (Einbau: 1993 und 1994) // DG-Wohnung: Nachtspeicherheizung

# Fenster-Erneuerung/-Austausch: Im Bereich der Vorderfronten: 1994 // Im Bereich der Rückfronten: größtenteils 2013

# Fenster in Erdgeschoss und Obergeschoss mit Rollläden ausgestattet

# Mieteinnahmen gesamt für die beiden, derzeit vermieteten Wohnungen: 722,00 € / Monat

# Wohnung - EG: 487,00 € KM zzgl. 145,00 € NK-Vorauszahlung

# Wohnung - DG: 235,00 € KM zzgl. 60,00 € NK-Vorauszahlung

# Immobilien ab sofort verfügbar

## Lage

Angelmodde ist ein Stadtteil im Südosten der Stadt Münster in Westfalen.

Umgeben ist er von den Stadtteilen Hilstrup (im Westen), Gremmendorf (im Norden und Westen) und Wolbeck (im Osten).

Auf einer Gesamt-Fläche von 5,01 km<sup>2</sup> leben mittlerweile ca. 9.000 Menschen.

Vor dem 2. Weltkrieg war Angelmodde bereits über die Stadtgrenzen Münsters hinaus als „Künstlerdorf“ bekannt.

Der Ortsteil ist in drei Bereiche gegliedert: in Angelmodde-Dorf, Angelmodde-West, dass in der Nachkriegszeit entstanden ist, sowie in die neuere Angelmodde-Waldsiedlung.

Die Grenzen zum Nachbar-Stadtteil Gremmendorf werden immer fließender, da beide Stadtteile seit den 1960er Jahren stark gewachsen sind.

Auch die angebotenen Immobilien liegen im Bereich einer gewachsenen Wohnsiedlung, in Angelmodde-West, fußläufig ca. 5 Minuten vom Albersloher Weg entfernt.

Für Familien mit Kindern aber auch für diejenigen, die innerhalb des Stadtgebietes ihrer beruflichen Tätigkeit nachgehen, sind Angelmodde und Gremmendorf als Wohnorte und Lebensmittelpunkte geradezu perfekt.

Im näheren Umfeld findet man alles, was tagtäglich benötigt wird:

Lebensmittelmärkte, wie K+K, Aldi und Rewe, einen Wochenmarkt, zwei Tankstellen, eine Bäckerei, diverse Gaststätten, Pizzerien, Imbisse und diverse Einzelhandelsgeschäfte. Auch ein großer „marktkauf“ mit einem riesigen Angebot und ein Baumarkt sind sowohl mit dem Rad, dem Bus als auch mit dem eigenen PKW innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Für alle anderen Bedürfnisse stehen zudem noch unzählige Firmen in den naheliegenden Gewerbegebieten zur Verfügung.

Quasi in der Nachbarschaft, nur ca. 950 Meter vom Wohnobjekt entfernt, liegt das bereits im

Bau befindliche „York-Quartier“. Hier entstehen in den nächsten Jahren, auf dem 500.000 m<sup>2</sup> großen ehemaligen Kasernenareal, ca. 1.800 neue Wohneinheiten, eine Vielzahl von Gewerbeeinheiten (entlang des Albersloher Wegs) und ein neuer, großer Landschaftspark. Das „York-Quartier“ steht für ein „innovatives, urbanes und nachhaltiges Leben in Münster“ und sorgt zudem für Arbeitsplätze und eine extreme Verbesserung der Infrastruktur. Ein expandierender, zukunftsorientierter Stadtteil, der sich in den kommenden Jahren immer größer werdender Beliebtheit erfreuen wird.

Für die Kleinsten ist ebenfalls gesorgt. In der Nähe der angebotenen Immobilien befinden sich, neben einigen Spielplätzen auch ein offener Kinder- und Jugendtreff und mehrere Kitas.

In beiden Stadtteilen gibt es zudem insgesamt drei städtische Grundschulen.

Für die Betreuung und die Bildung der Jüngsten wird hier einiges geboten.

Wer sich sportlich betätigen möchte, kann dies zum Beispiel in der HSG Gremmendorf-Angelmodde 78 (Handball), im TSV Angelmodde 1967 e.V. oder auch im SC-Gremmendorf 1946 e.V. tun.

Zudem laden die unterschiedlichsten Vereine zum Mitmachen ein.

Das Fahrrad bietet sich als Fortbewegungsmittel geradezu an, die Umgebung und die wunderschöne Natur zu erkunden. Auch der Werse-Wanderweg (Albersloh – Angelmodde) liegt quasi vor der Haustür.

Was die verkehrstechnische Anbindung betrifft, so könnte diese nicht besser sein.

Münster ist als „Fahrrad-Stadt“ bekannt für sein gut ausgebautes Radwege-Netz.

Aber auch die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 5 Gehminuten von der angebotenen Immobilie entfernt. Von hieraus fahren die Busse in kurzer Taktung bis in die Innenstadt von Münster und auch bis nach Hilstrup.

Über die B 51 sind auch die Autobahnen A 43 und A 1 mit dem PKW zügig und problemlos erreichbar.

Wer lieber die Bahn nutzen möchte, kann dies stressfrei tun. Der Bus braucht lediglich ca. 20 Minuten bis zum Hauptbahnhof Münster.

## 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

## Energiebedarfsausweis



<b>Endenergiebedarf</b>	198,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F
<b>Gültig bis</b>	15.09.2032

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Rainer Schulte-Nölke
<b>Telefon</b>	+49 2506 1055
<b>Ort</b>	48167 Münster
<b>E-Mail</b>	r.schulte-noelke@lass-immobilien.de

## Lage und Umgebung

48167 Münster





Luftansicht



Straßenansicht



Luftansicht



Luftansicht



Straßenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



REG Wintergarten



R EG Wohnzimmer



R OG Flur



R OG Badezimmer



M EG Küche



MEG Wohnen



REG Badezimmer



R EG Esszimmer



R OG Wohnzimmer



R KG Heizungen



M KG Heizung



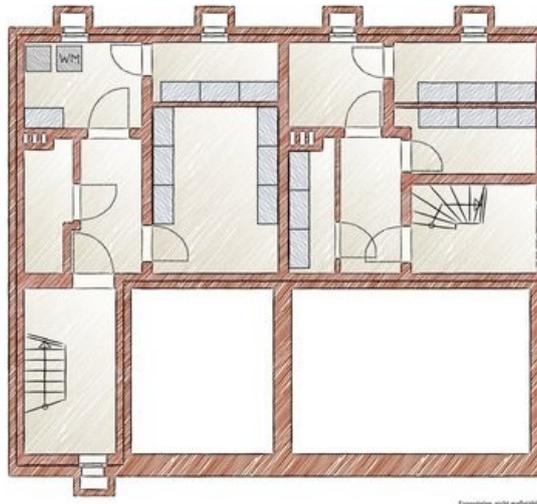
EG



OG



DG



KG



Straßenansicht