



LASS IMMOBILIEN
GMBH

Immobilienexposé
**Mittendrin in Münster! - Josefs-Viertel -
Gemütliche Eigentumswohnung im Stil der
50er!**

Objekt-Nr.:
64948#CBSVF



Kaufvertrag in Vorbereitung

Gerne merken wir Sie vor und informieren Sie,
falls kein Kaufvertrag zustande kommen sollte.

Wohnung zum Kauf

Mittendrin in Münster! - Josefs-Viertel - Gemütliche Eigentumswohnung im Stil der 50er!

Kaufpreis
498.000 €

 102 m²
Wohnfläche (ca.)

 4
Zimmer

 1952
Baujahr

 3
Schlafzimmer

 1
Bad

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	498.000 €
	Hausgeld	380 €
Käuferprovision inkl. USt.	2,98 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	64948#CBSVF	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	102 m ²
	Zimmer	4
	Hallenhöhe (ca. in m)	2.8
Räume und Flure	Etage	1
	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	sofort
	Modernisierungen	Oktober 2022 -
	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	1952
	Lage/Gebiet	Stadtzentrum
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster,
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen

Beschreibung

Das MFH, in dem sich die angebotene ETW befindet, beherbergt insgesamt 3 Wohneinheiten.

Es liegt im Zentrum der westf. Stadt Münster, genauer gesagt, im Josefs-Viertel, zwischen Geist- und Hammerstraße und unweit des Ludgeriplatzes und der Ludgeristrasse, der Einkaufsmeile in Münsters Altstadt.

Das Gebäude wurde nach dem Krieg, 1950, in Massivbauweise mit Satteldach wieder aufgebaut. Es verfügt über 2 Vollgeschosse, ein ausgebautes DG und eine komplette Unterkellerung.

Die gemütliche ETW (= Whg. Nr. 2), welche zum Verkauf steht, befindet sich im 1. OG der Immobilie.

Der 50er-Jahre-Charme, gepaart mit Einflüssen der Vorkriegszeit, spiegelt sich sowohl im Gebäude selbst, als auch in der angebotenen WE wider.

Das einladende Treppenhaus mit Steintreppe und geschwungenem Treppengeländer, hohe, helle Räume und auch die Sprossenverglasung der Zimmertüren und eines Großteils der Fenster, stehen für die Bauweise und Wohnkultur dieser Zeit.

Das Grundstück hat eine Gesamt-Größe von 526 m².

Der Miteigentumsanteil beträgt 359,15/1.000stel.

Der Bodenrichtwert liegt, zum Stichtag: 01.01.2023, bei 2.150,00 €/m².

Der anteilige Bodenwert, dem Eigentumsanteil entsprechend, beläuft sich daher schon allein auf 406.000,00 €.

Die WE selbst verfügt über eine Gesamt-Wohnfläche von 102 m², welche sich über 4 Zimmer, die Wohnküche, das Bad und die geräumige Diele erstreckt.

Ein großes Eltern-Schlafzimmer und 2 weitere Kinderzimmer, die z.B. auch als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können, bieten auch einer mehrköpfigen Familie viel Platz.

Der gemütlichen Wohnküche angeschlossen sind ein Abstellraum und eine Speisekammer, die für ausreichend Lagerfläche sorgen.

Vom ca. 28 m² großen, hellen Wohnzimmer aus hat man direkten Zugang zum Balkon. Mit ca. 12 m² und ausgestattet mit einer Markise, lädt dieser zum Verweilen ein.

Auch ein Kellerraum gehört zur angebotenen Wohnung.

Ein Großteil der Fenster wurde bereits 1981 gegen Kunststofffenster ausgetauscht. Im Bereich der Küche erfolgte der Austausch 1987 und im Bad 1990.

Zudem wurde das Tageslichtbad, welches mit Wanne, Dusche, WC, Bidet, WT und Waschmaschinen-Anschluss ausgestattet ist, 1981 saniert/modernisiert.

1994 ist das komplette Dach erneuert worden. Oberhalb der DG-Wohnung wurde im gleichen Zug die Dämmung verbessert.

Die Gartenseite des Hauses, inkl. der angebauten Balkone, hat 2019 einen neuen Anstrich erhalten.

Zudem wurde 2022 eine neue Gasheizungsanlage inkl. Kessel eingebaut.

Im gleichen Jahr erfolgte auch die Sanierung des Balkons im 2. OG. Die Aufschüttung wurde erneuert und ein zweites Fallrohr wurde, als zusätzlicher Schutz bei evtl. Starkregen, montiert.

Die Wohnung kann nach Absprache kurzfristig freigestellt werden.

Zum 31.12.2021 betrug der aufgelaufene Rücklagenanteil für die angebotene WE 619,48 €.

Der monatl. Hausgeldvorschuss für das Jahr 2023 beträgt 380,00 €. (Vorjahr 250,00 Euro)

Darin enthalten ist eine monatl. Rücklagen-Vorauszahlung in Höhe von 13,04 €.

Diese Immobilie, in toller Innenstadt-Lage, ist ab sofort verfügbar.

Ausstattung

Gepflegte Eigentumswohnung im 1. OG eines Mehrfamilienwohnhauses, im Teilbereich „Innenstadtring“, im Josefs-Viertel von Münster

Baujahr MFH: 1952

Massivbauweise mit Satteldach

2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss

Gebäude ist voll unterkellert

Gesamt-Größe des Grundstücks: 526 m²

Miteigentumsanteil: 359,15/1.000stel

Bodenrichtwert - Stichtag: 01.01.2023: 2.150,00 €/m²

Anteiliger Bodenwert, dem Eigentumsanteil entsprechend: 406.000,00 €

Wohnfläche – Whg.-Nr. 2: 102 m²

Hohe, helle Räume

Sprossenverglasung - Zimmertüren und Großteil der Fenster

4 Zimmer!

Aufteilung: 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer (ca. 28 m²), Wohnküche mit Abstellraum und Speisekammer, Tageslicht-Bad mit Badewanne, Dusche, WC, Bidet und Waschtisch und Waschmaschinen-Anschluss, geräumige Diele

Balkon mit Markise – ca. 12 m² groß

Eigener Kellerraum

Ausgeführte Sanierungsarbeiten:

1981 / 1987 / 1990: Einbau von isolierverglasten Kunststofffenstern

1981: Modernisierung / Sanierung des Badezimmers

1994: Erneuerung des Daches / im gleichen Zug: Verbesserung der Dämmung oberhalb der Dachgeschoss-Wohnung

2019: Anstrich der gartenseitigen Fassade, inkl. Balkone

2022: Erneuerung der Gasheizungsanlage inkl. Kessel

2022: Sanierung des Balkons im 2. OG: Erneuerung der Aufschüttung und Montage eines zweiten Fallrohres, als zusätzlicher Schutz bei evtl. Starkregen

Kurzfristige Freistellung der Wohnung möglich.

Rücklagenanteil für angebotene WE 2 – zum 31.12.2021: 619,48 €

Monatlicher Hausgeldvorschuss (2022): 250,00 € (in 2022: 250,00 €)

Im Hausgeldvorschuss enthaltene, monatliche Rücklagen-Vorauszahlung: 13,04 €

Verfügbarkeit der Immobilie: ab sofort

Lage

Münster, im Norden von NRW gelegen, ist eine Stadt mit vielen Gesichtern: historisch, traditionell, gleichzeitig aber auch modern und zukunftsorientiert.

Die Stadt an der Aa liegt zwischen dem Ruhrgebiet und Osnabrück.

Mit einer Größe von rund 303 km² und mittlerweile knapp 318.000 Einwohnern, erfreut sich die Stadt Münster, welche auch als „Fahrradhauptstadt“ Deutschlands bezeichnet wird, stetig wachsender Beliebtheit.

Die angebotene Immobilie liegt im begehrten Zentrum von Münster, im Bezirk Münster-

Mitte – Teilbereich „Innenstadtring“, genauer gesagt, im „Josefs-Viertel“.

Das „Josefs-Viertel“ ist im eigentlichen Sinne ein „Wohnviertel“ direkt im Zentrum der Stadt. Reihenhäuser / Mehrfamilienhäuser dominieren die Immobilienlandschaft in diesem Bereich.

Namensgeberin ist die imposante „Josefskirche“. Direkt an der Hammer Straße liegend, zieht sie schon von Weitem alle Blicke auf sich.

Die Hammer Straße ist die Hauptverkehrsader des Viertels.

Neben den unterschiedlichsten Einzelhandelsgeschäften sind hier auch eine Vielzahl an Gaststätten, Restaurants, Fastfood-Läden, Eiscafés, Konditoreien und auch ein REWE-Markt ansässig.

Für wen hier nicht das passende dabei ist, der wird auf jeden Fall jenseits des „Ludgeri-Kreisels“ fündig. Die Ludgeristraße, als Haupt-Einkaufsmeile der Innenstadt, bietet alles, was das Herz begehrt.

Insbesondere für Familien mit Kindern ist die Wohnlage in diesem Bereich der Stadt perfekt. Kitas, Schulen und auch Spielplätze sind in der Nähe vorhanden und fußläufig oder mit dem Rad problemlos erreichbar.

Der große Südpark, der Park Sentmaring, eine nahe gelegene Kleingartenanlage und natürlich auch Münsters grüner Innenstadt-Gürtel, die „Promenade“, laden zum Verweilen, Erholen, zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein.

Ärzte, Apotheken und Bank-Filialen findet man ebenfalls, in ausreichender Zahl, in der näheren Umgebung.

Die Wege innerhalb der Stadt lassen sich, aufgrund des perfekt ausgebauten Radwege-Netzes, am schnellsten mit dem Fahrrad zurücklegen.

Aber auch auf den ÖPNV ist Verlass. Die nächste Bushaltestelle liegt gerade einmal 50 Meter von der angebotenen Immobilie entfernt.

Die Innenstadt, Münsters Hauptbahnhof, umliegende Stadtteile, wie Hilstrup oder Mecklenbeck, aber auch Roxel, Coerde, Herbern, Drensteinfurt oder Dülmen sind von hieraus direkt mit dem Bus erreichbar.

Der Hauptbahnhof Münster bietet zudem die Möglichkeit, mit der Bahn auch weiter entfernte Ziele anzusteuern.

Über die B 51 ist das Autobahn-Kreuz Münster Süd (A1 und A43) mit dem PKW innerhalb kürzester Zeit erreichbar.

Auch der Flughafen Münster-Osnabrück liegt gerade einmal 28 km und mit dem PKW ca. 35 Minuten entfernt.

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

Energiebedarfsausweis



Endenergiebedarf	206,20 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Gültig bis	23.01.2033

Ihr Ansprechpartner

Name	Oscar Lass
Telefon	+49 2506 1055
Ort	48167 Münster
E-Mail	oscar.lass@lass-immobilien.de

Lage und Umgebung

48151 Münster





Reserviert



Ansicht Straße 2



Straßenansicht



Balkon



Wohnzimmer



Küche



Küche



Flur



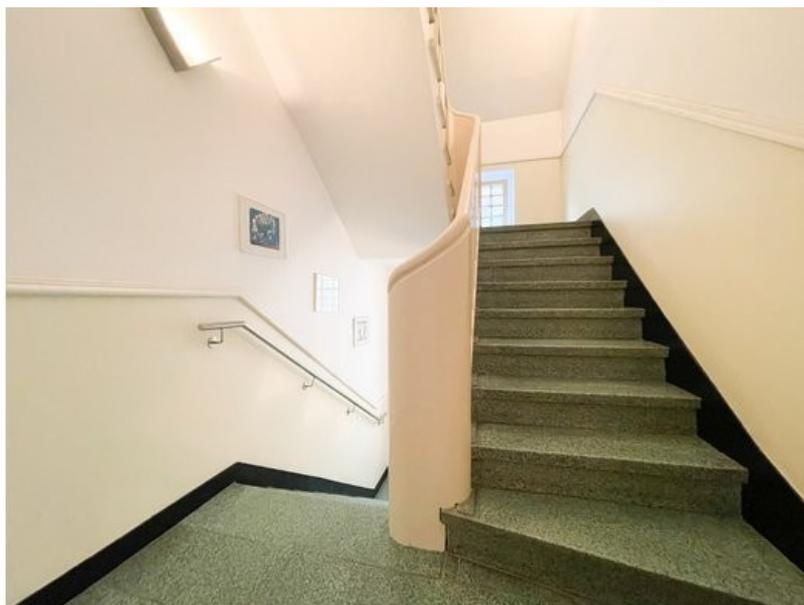
Flur



Badezimmer



Wohnungseingang



Treppenhaus



Grundrisse