



LASS IMMOBILIEN
GMBH

Immobilienexposé
Große, gepflegte ETW mit 2 getrennten WE

Objekt-Nr.:
65004#CBSVF



Wohnung zum Kauf

Große, gepflegte ETW mit 2 getrennten WE

Kaufpreis
599.000 €

 188 m²
Wohnfläche (ca.)

 6
Zimmer

 1996
Baujahr

 4
Schlafzimmer

 3
Bäder

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	599.000 €
	Hausgeld	521,05 €
Käuferprovision inkl. USt.	2,98 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	65004#CBSVF	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis	20.000 €
	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	188 m ²
	Zimmer	6
	Balkon/Terrasse Fläche (ca.)	19 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	4
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	3
	Anzahl Balkone	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	sofort

	Modernisierungen	2021: Einbau einer neuen
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1996
	Lage/Gebiet	1A
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster,
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen

Beschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine von 5 Wohneinheiten, die sich innerhalb eines ausgesprochen gepflegten Mehrfamilienwohnhauses in Münster-Angelmodde(-West) befindet.

In ruhiger Wohnlage, innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes, unweit des Albersloher Wegs bedeutet angenehmes Wohnen und Zentrumsnähe gleichermaßen.

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 1.155,00 m².

Der Miteigentumsanteil am Grundstück beträgt 379,77 / 1.000stel.

1996 wurde das voll unterkellerte Gebäude in Massivbauweise mit Satteldach errichtet.

Die Gesamt-Wohnfläche erstreckt sich über 2 Vollgeschosse und das, über 2 Etagen ausgebaute Dachgeschoss (= DG und Spitzboden).

Die 188 m² große Eigentumswohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Derzeit ist sie unterteilt in 2, in sich abgeschlossene und über einen eigenen Treppenaufgang separat erreichbare Wohneinheiten / Wohnbereiche.

Die obere WE (2) ist im Bereich des Spitzbodens angelegt.

Ca. 50 m² Wohnfläche verteilen sich über einen zentral angelegten Dielenbereich, ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, ausgestattet mit Dusche, Waschtisch, WC und Bidet und eine geräumige Wohnküche.

Die gepflegte EBK, samt vorhandener Elektrogeräte (Herd, Ofen, Dunstabzugshaube und Kühl-Gefrier-Kombi), wurde seitens des Wohnungseigentümers eingebaut und ist im Kaufpreis enthalten.

Der obere Wohnbereich ist derzeit vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 500 € (kalt).

Die untere WE (1) ist im Bereich des Dachgeschosses angelegt.

138 m² Wohnfläche, die man als echten "Wohntraum" bezeichnen kann:

Ein 19 m² großes "Eltern-Schlafzimmer", ausgestattet mit hochwertigem Teppichboden und Einbau-Möbeln, dem ein eigenes Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschtisch, WC, Bidet und einem, auf die schönen Bodenfliesen abgestimmtes Badmöbel-Set (im KP enthalten) angeschlossen ist.

Das 17 m² große Kinderzimmer ist variabel nutzbar.

Im Gäste-Bad mit Fensterlüftung findet man neben Dusche, Waschtisch, WC, Bidet und einem Badmöbel-Set (im KP enthalten) auch Anschlüsse und Platz für Waschmaschine und Trockner.

Ein großer Hauswirtschaftsraum ist der geräumigen Küche direkt angeschlossen, was für kurze Wege sorgt.

Die hochwertige Einbauküche ist ausgestattet mit Herd, Ofen, Dunstabzugshaube, Spülmaschine und Kühl-Gefrier-Kombi.

Die Arbeitsplatte, der Fliesenspiegel und die Theke aus edlem Naturstein (Granit) machen sie zu einem echten Hingucker.

Das Highlight der Wohnung ist das lichtdurchflutete, 66 m² ! große Wohn-/Esszimmer mit bodentiefer Fensterfront zur ca. 18 m² großen, plattierten, nach Süd-Westen ausgerichteten Terrasse.

Die elektrisch betriebene Markise sorgt für Schatten an sonnigen Tagen.

Alle Fenster der Immobilie sind isolierverglast.

Mit Ausnahme der Dachflächenfenster sind diese mit Rollläden bestückt.

Bei den Bodenbelägen der Immobilie (WE 1 + 2) hat man sich für Fliesen, Laminat und Teppichboden entschieden.

Beheizt wird das Wohngebäude mittels einer Gas-Zentralheizung, welcher erst 2021 neu eingebaut wurde.

Das, lt. Teilungserklärung zur WE Nr. 5 gehörende Sondereigentum umfasst die Wohnung Nr. 5 selbst (DG und Spitzboden) incl. Treppenaufgang und Kellerraum Nr. 5.

Ein Sondernutzungsrecht besteht am PKW-Außenstellplatz Nr. 5.

Alle übrigen, nicht nummerierten Räumlichkeiten / Flächen des Aufteilungsplans zählen zum Gemeinschaftseigentum, wie der Wasch-/Trockenraum, der Fahrrad-, der Heizungs- und der Hausanschluss-Keller.

Bei einer Entscheidung für die Immobilie bieten sich dem Käufer viele Optionen:

Teil-Vermietung und Teil-Eigennutzung oder Kauf der Immobilie als Kapitalanlage und Vermietung beider Wohnbereiche.

Auch die Zusammenlegung beider Wohnbereiche zur Vermietung oder Eigennutzung wäre eine Möglichkeit.

Da die Dachgeschoss-Wohnung bereits frei ist, stünde einem kurzfristigen Einzug nichts im Wege.

Ausstattung

Eigentumswohnung (Nr. 5): Wohneinheit innerhalb eines ausgesprochen gepflegten Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 5 Wohneinheiten, in ruhiger Wohnlage von Münster-Angelmodde (Bereich Angelmodde-West)

Grundstücksgröße: 1.155,00 m²

Miteigentumsanteil am Grundstück: 379,77 / 1.000stel

Baujahr: 1996

Massivbauweise mit Satteldach

2 Vollgeschosse und über 2 Etagen ausgebautes DG (= DG und Spitzboden)

MFH voll unterkellert

Besonderheit der angebotenen Immobilie:

Die ETW Nr. 5 erstreckt sich über 2 Ebenen (= DG und Spitzboden) und ist derzeit unterteilt

in 2, in sich abgeschlossene, über einen eigenen Treppenaufgang separat erreichbare Wohneinheiten / Wohnbereiche

Gesamt-Wohnfläche: ca. 188 m²

Unterer Wohnbereich (1 - DG):

- Wohnfläche: 138 m²
- Derzeit nicht vermietet / nicht bewohnt

Oberer Wohnbereich (2 - Spitzboden):

- Wohnfläche: 50 m²
- Derzeit vermietet
- Mieteinnahmen monatlich: 500 € (kalt)

Insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer

Insgesamt 3 Bäder:

- "Eltern-Bad" (DG): Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschtisch, WC, Bidet, Handtuchheizkörper und hochwertigem Badmöbel-Set (= im Kaufpreis enthalten)
- Gäste-Bad: (DG): Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch, WC, Bidet, Badmöbel-Set (= im Kaufpreis enthalten) und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Badezimmer (Spitzboden): Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch, WC und Bidet

Wohnbereich 1 (DG):

- Großes "Eltern"-Schlafzimmer mit hochwertigem Teppichboden und Einbau-Möbeln
- Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer
- Geräumige Küche mit angeschlossenem, großem Hauswirtschaftsraum (auch alternativ nutzbar)

- Schöne, gepflegte Einbauküche mit Elektrogeräten (Herd, Ofen, Dunstabzugshaube, Spülmaschine, Kühlschrank) - Arbeitsplatte, Fliesenspiegel und Theke aus edlem Naturstein (Granit) (= im Kaufpreis enthalten)

- Traumhaftes, lichtdurchflutetes, 66 m² ! großes Wohn-/Esszimmer mit bodentiefer Fensterfront zur ca. 18 m² großen, plattierten, nach Süd-Westen ausgerichteten Dachterrasse

- Große, elektrisch betriebene Markise

Wohnbereich 2 (Spitzboden):

- Heller Dielenbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Tageslichtbad, und Küche

- Gepflegte Einbauküche mit Elektrogeräten (Herd, Ofen, Dunstabzugshaube und Kühlschrank (= Eigentum des Wohnungseigentümers - im Kaufpreis enthalten))

Bodenbeläge (Wohnbereiche 1 und 2):

- Fliesen, Laminat, Teppichboden

Isolierverglaste Fenster

Fenster mit Rollläden ausgestattet (Dachflächenfenster ausgenommen)

Gas-Zentralheizung (neu) - Einbau 2021

(Lt. Teilungserklärung / Aufteilungsplan) Zur gesamten WE Nr. 5 gehörendes:

- Sondereigentum: Wohnung Nr. 5 (DG und Spitzboden) incl. Treppenaufgang und Kellerraum Nr. 5

- Sondernutzungsrecht: am PKW-Außenstellplatz Nr. 5

Alle übrigen, nicht nummerierten Räumlichkeiten / Flächen des Aufteilungsplans zählen

zum Gemeinschaftseigentum, wie der Wasch-/Trockenraum, der Fahrrad-, der Heizungs- und der Hausanschluss-Keller

Das auf dem Grundstück befindliche Gartenhäuschen, welches als Fahrradgarage genutzt wird, gehört ebenfalls den Eigentümern der Wohnung Nr. 5

Anteil (Wohnung Nr. 5) an den Instandhaltungsrücklagen - Stand: 31.12.2022: 780,60 €

Monatlicher Hausgeldvorschuss (Jahr 2023): 521,05 €

Im Hausgeldvorschuss enthaltene, monatliche Rücklagen-Vorauszahlung: 65,04 €

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie:

- Wohnbereich 2 weiterhin vermieten und Eigennutzung von Wohnbereich 1
- Vermietung beider Wohnbereiche (= Kauf der Immobilie als Kapitalanlage)
- Zusammenlegung beider Wohnbereiche zur Vermietung oder Eigennutzung

Da der Wohnbereich 1 (DG) bereits frei ist, stünde einem kurzfristigen Einzug nichts im Wege.

Falls die Nutzung / Eigennutzung der gesamten WE Nr. 5 beabsichtigt sein sollte, könnte dies nach Freistellung des Wohnbereiches 2, zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Lage

Die angebotene Eigentumswohnung liegt in Münster-Angelmodde, genauer gesagt in Angelmodde-West, an der Grenze zu Münster-Gremmendorf.

Der Stadtteil gehört zum Stadtbezirk Süd-Ost, hat eine Gesamtgröße von 5 km² und zählt

mittlerweile knapp 9.000 Einwohner.

Sowohl die Grenze zwischen Angelmodde und Gremmendorf, als auch die zwischen Angelmodde und Wolbeck wird mit den Jahren immer fließender, da die Stadtteile seit den 1960er Jahren stetig wachsen und immer näher zusammenrücken.

Die Infrastruktur Gremmendorfs lässt keine Wünsche offen.

Mehrere Bäckereien, diverse Supermärkte und Discounter, wie EDEKA, Kaufpark, Rewe, Aldi und Marktkauf sorgen für ein vielfältiges Angebot.

Verschiedene Gaststätten und Imbisse sind ebenfalls im Ort vertreten.

Eine Volksbank, die Sparkasse und eine Filiale der Deutschen Post, sowie diverse Einzelhändler, wie z. B. Friseure und Kosmetikstudios sind im Ort ansässig.

Was die gesundheitliche Versorgung angeht, ist Gremmendorf / Angelmodde-West auch ganz weit vorn. Gleich mehrere Allgemeinmediziner, Fachärzte, zwei Apotheken und auch eine Tierarztpraxis sorgen in Gremmendorf für kurze Wege und schnelle Hilfe.

Ausreichend Betreuungsmöglichkeiten für die kleinsten Angelmodder / Gremmendorfer sind selbstverständlich auch vorhanden. Hierfür sorgen allein schon fünf Kindergärten / Kitas.

Auch zwei Grundschulen gibt es direkt in diesem Stadtteil: die Pestalozzi- und die Idaschule.

Für die Freizeitgestaltung wird hier so einiges geboten. Der Sportclub Gremmendorf 1946 e.V. hat 10 Sportarten im Programm und die HSG Gremmendorf-Angelmodde 78 steht den Handball-Begeisterten offen. Zudem gibt es auch noch mehrere Schützenvereine und eine Karnevalsgesellschaft, die zum Mitmachen einladen.

Allen leidenschaftlichen Radfahrern und Spaziergängern wären ausgedehnte und erholsame Touren entlang der Werse und des Kanals, auf den toll ausgebauten Rad- / Wanderwegen zu

empfehlen.

Die Verkehrsanbindungen von Gremmendorf aus, sowohl an die umliegenden Stadtteile, als auch an weiter entfernte Ziele, egal ob mit dem PKW oder auch mit dem Bus, sind mehr als gut.

Die Buslinie 6 fährt von Hiltrup über Gremmendorf und MS-HBF bis nach Münster-Coerde. Die Linie 8 fährt von Wolbeck über Gremmendorf und MS-HBF ebenfalls bis nach Coerde und die N85, der Nachtbus, fährt von Wolbeck aus über Gremmendorf und MS-HBF bis nach Nienberge.

Mit dem PKW erreichen Sie in kürzester Zeit sowohl die umliegenden Stadtteile, wie z. B. Mauritz, Wolbeck, Angelmodde, Hiltrup und Berg Fidel, als auch, über den Albersloher Weg, das Stadtzentrum von Münster.

Auch die weiter entfernten Ziele sind kein Problem. Sowohl die A 1, als auch die A 43 sind vom Albersloher Weg aus über die B 51 (Autobahnkreuz Münster-Süd) sehr gut erreichbar. Und über die nahe gelegene B 54 können Sie mühelos Ziele wie Drensteinfurt, Herbern, Werne oder Lünen ansteuern.

Der Flughafen Münster-Osnabrück ist ebenfalls problemlos von Gremmendorf aus erreichbar, zum Beispiel über die Autobahn A1 (38 km) – Fahrzeit ca. 45 Minuten.

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 Courtagevereinbarung in gleicher Höhe schriftlich geschlossen.

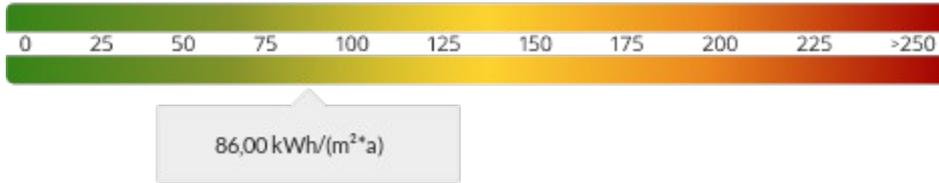
Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir keine Kontaktanfragen ohne vollständige Anschrift und Telefonnummer der Interessenten bearbeiten können.

Ihr Ansprechpartner:

Oscar Lass

Tel: 02506-1055,

Energiebedarfsausweis



Endenergiebedarf	86 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Gültig bis	04.02.2029

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

48167 Münster





Wohn-/Esszimmer



Dachterrasse



Straßenansicht



Wohn-/Esszimmer



Küche



Küche



Küche



Abstellraum Küche



Kind / Arbeiten / Gäste



Gäste-Bad m. Dusche



Elternschlafzimmer



Badezimmer



Küche ELWHG



Badezimmer ELWHG