



ZUKUNFTSSICHERE KAPITALANLAGE

ATTRAKTIVES INVESTMENT IN
RUHIGER LAGE VON MÜNSTER-COERDE



Die Anschrift ist in diesem Web-Exposé nicht enthalten.
Gerne erhalten Sie diese bei Ihrem Objektbetreuer.

Herr Dr. Florian Schwager, Tel: 0251 / 297 951 64
E-Mail: florian.schwager@ausa-immobilien.de



ZUKUNFTSSICHERE KAPITALANLAGE

INHALT

Daten im Überblick	3
Beschreibung.....	4
Energieverbrauch.....	4
Finanzen	5
Lage.....	6
Lageplan	7
Grundriss.....	8
Bilder	9
Kontakt und Ansprechpartner	20





DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	MS-K126	Jahresnettokaltmiete p.a. (IST)	4.191,84 EUR (4,66 EUR je m ²)
Objektart	Kapitalanlage	Jahresnettokaltmiete p.a. (SOLL)	7.484,40 EUR (8,32 EUR je m ²)
Objekttyp	Eigentumswohnung	Multiplikator (IST)	39,36
Baujahr	1967	Multiplikator (SOLL)	22,05
Wohnfläche	ca. 75 m ²	Vermietungsstand	vermietet
Miteigentumsanteil (MEA)	98,99 / 10.000	Etage	1. OG, links
Eigenschaften	3 Zimmer, Tageslichtbad, Kellerraum	Einheiten WEG	108
Gemarkung	Münster, Flur 245, Flurstücke 188-190	Kaufpreis / m ² Wohnfläche	2.200,00 EUR
Grundstücksgröße	ca. 9.952 m ²	Hausgeld (mntl.)	342,00 EUR
Zustand	gepflegt	Erhaltungsrücklage 31.12.2021	28.352,43 EUR
Endenergieverbrauch	125,6 kWh/(m ² ·a), Klasse D	Maklerprovision	2,975 %
Befeuerungsart	Fernwärme	Sonstiges	-/-
Energieausweis, Gültigkeit	Verbrauchsausweis, 25.04.2028		
Kaufpreis	165.000 EUR	Verfügbar ab	sofort



ZUKUNFTSSICHERE KAPITALANLAGE

BESCHREIBUNG

Verkauft wird eine gut gepflegte 3-Zimmerwohnung in Münster-Coerde. Das schöne Wohnzimmer und das Schlafzimmer haben eine große Fensterfront mit direktem Zugang zum Balkon. Das dritte Zimmer kann als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer genutzt werden. Das Badezimmer hat Tageslicht. Zur Wohnung zugehörig ist ein Kellerraum.

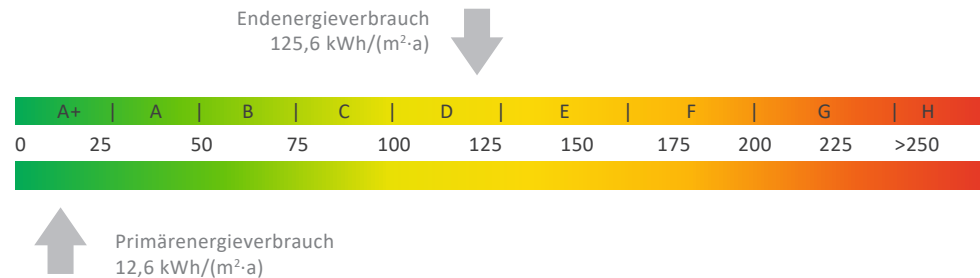
Die Wohnung ist langjährig an eine 88-jährige Dame vermietet.

Die Hausgemeinschaft funktioniert problemlos. Das Haus ist gut verwaltet.

Das Dach wurde vor 10 Jahren erneuert.

Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt, die im Jahr 2009 installiert wurde. Dies ist ein großer Vorteil, da Fernwärme die Anforderungen an künftige Gesetze des Heizens mit erneuerbaren Energien erfüllt. Somit ist man vor einem zukünftigen Heizungstausch sicher.

ENERGIEVERBRAUCH





FINANZEN

Das monatliche vom Eigentümer zu zahlende Hausgeld dieser Wohneinheit beträgt derzeit 342,00 Euro (seit 01.10.2022). Es setzt sich zusammen aus:
Hausgeld: 342,00 Euro

hiervon bei etwaiger Vermietung umlegbare Kosten: 247,93 Euro (Jahresbeitrag: 2.975,16 EUR)

hiervon bei etwaiger Vermietung nicht umlegbare Kosten: 48,66 Euro (Jahresbeitrag: 583,92 EUR)

hiervon Zuführung zur gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage Haus: 34,69 Euro (Jahresbeitrag: 416,28 Euro)

hiervon Zuführung zur gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage Gesamtanlage: 10,72 Euro (Jahresbeitrag: 128,64 Euro)

Das Hausgeld basiert auf dem Wirtschaftsplan 2022 vom 17.06.2022 und wurde in der letzten ordentlichen Eigentümerversammlung am 31.08.2022 einstimmig beschlossen.

Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2021 beträgt 28.352,43 Euro. Die aktuelle Erhaltungsrücklage per 31.12.2022 ist bei der Verwaltung angefragt und kann Ihnen kurzfristig genannt werden.

Es sind keine Sonderumlagen beschlossen.

Ferner sind keine Nichtzahler in der solventen Wohnungseigentümergeinschaft vorhanden.



ZUKUNFTSSICHERE KAPITALANLAGE

LAGE

Münster-Coerde ist ein Stadtteil im Nordwesten der Stadt Münster in Nordrhein-Westfalen und liegt etwa 6 Kilometer westlich des Stadtzentrums von Münster. Coerde ist vor allem als Wohngebiet bekannt und bietet eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie größeren Wohnhäusern. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine grüne Umgebung aus, mit vielen Parks und Grünflächen, die zum Entspannen und Erholen einladen. Besonders beliebt ist der Coermühle-Park, der mit seinen weitläufigen Wiesen, einem See und einem Spielplatz eine schöne Freizeitmöglichkeit bietet. In Coerde gibt es auch einige Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Ein größeres Einkaufszentrum befindet sich im nahegelegenen Stadtteil Gievenbeck,

BELIEBTES WOHNGEBIET MIT AUSGEZEICHNETEM ERHOLUNGSWERT UND GUTER INFRASTRUKTUR

das sowohl Lebensmittelgeschäfte als auch verschiedene Einzelhandelsgeschäfte umfasst. Der Stadtteil ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Es gibt mehrere Buslinien, die Coerde mit dem Stadtzentrum von Münster und anderen umliegenden Stadtteilen verbinden. Mit dem Auto ist Coerde über die Bundesstraße 54 gut erreichbar. In

Coerde gibt es auch einige Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen und eine Gesamtschule. Zudem gibt es verschiedene Sportvereine und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche. Alles in allem ist Münster-Coerde ein ruhiger und attraktiver Wohnort mit einer grünen Umgebung und guter Anbindung an das Stadtzentrum von Münster.





DIESER INHALT IST IM WEB-EXPOSÉ NICHT SICHTBAR.
SIE ERHALTEN DAS VOLLSTÄNDIGE EXPOSÉ
GERNE BEI IHREM OBJEKTBETREUER:

HERR DR. FLORIAN SCHWAGER, TEL: 0251 / 297 951 64
E-MAIL: FLORIAN.SCHWAGER@AUSA-IMMOBILIEN.DE



ZUKUNFTSSICHERE KAPITALANLAGE

GRUNDRISS



(nicht zwingend maßstabsgetreu)



Außenaufnahme



ZUKUNFTSSICHERE KAPITALANLAGE



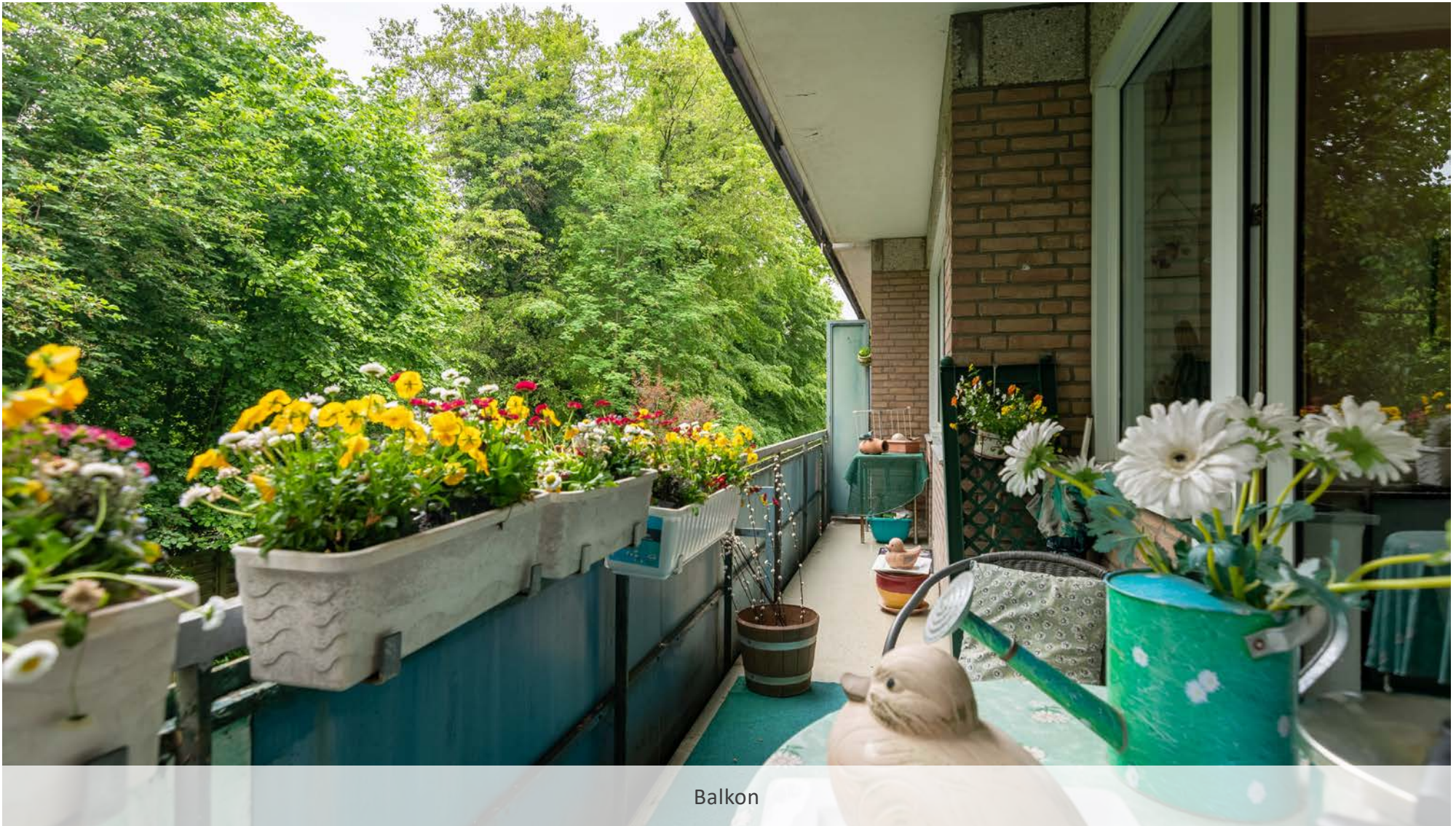
Zimmer 1



Zimmer 1



ZUKUNFTSSICHERE KAPITALANLAGE



Balkon



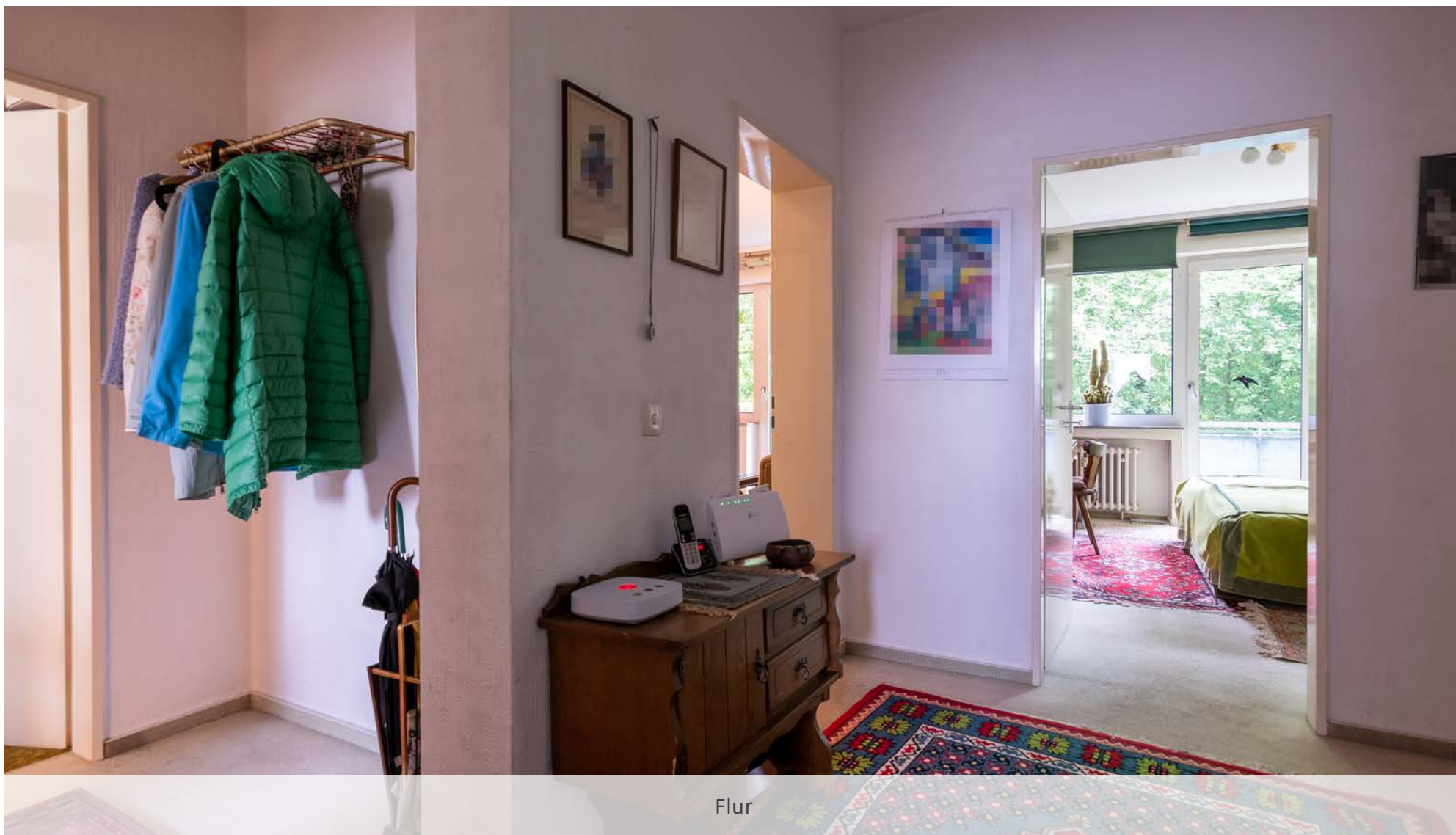
Zimmer 2



ZUKUNFTSSICHERE KAPITALANLAGE



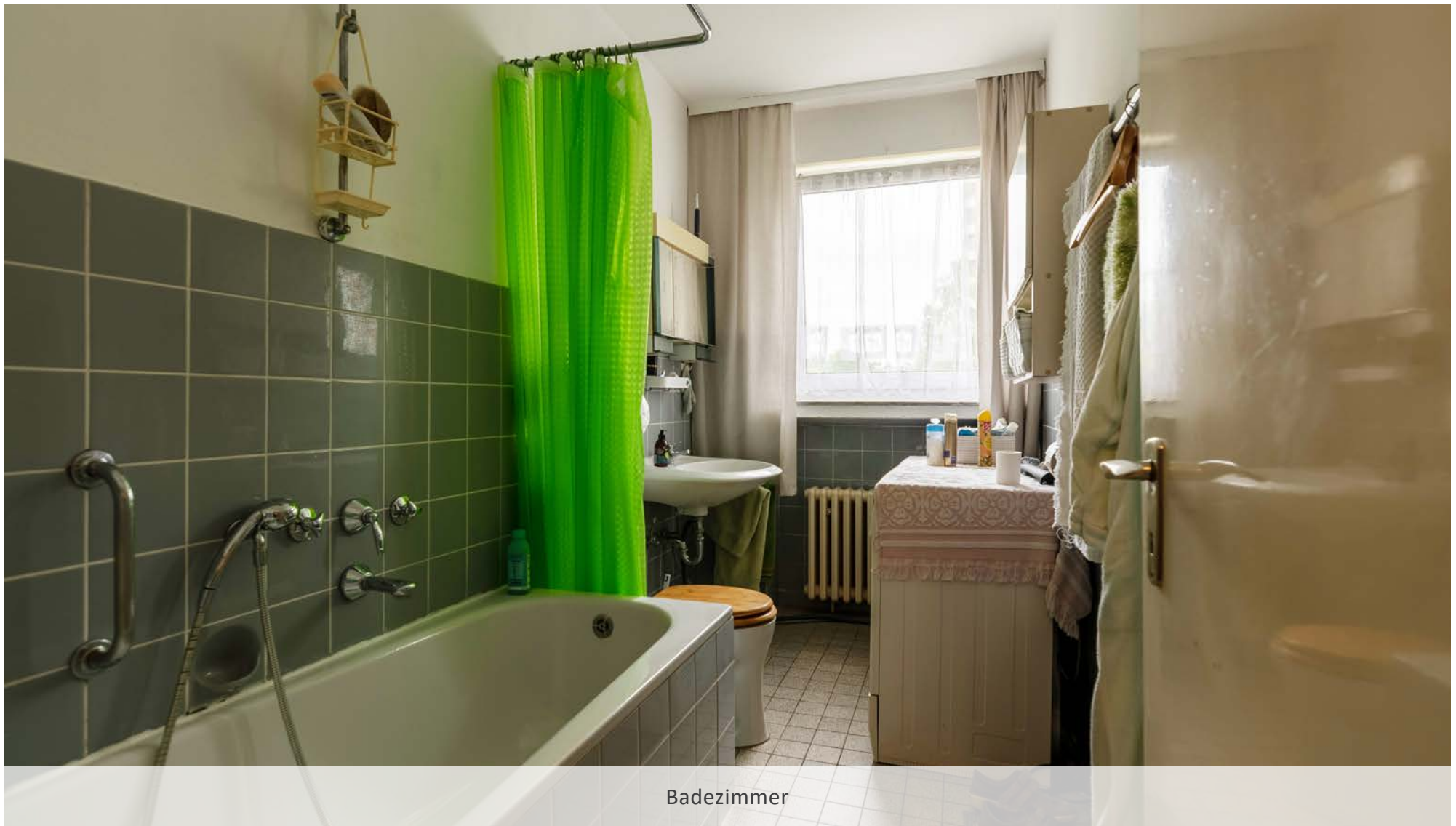
Zimmer 3



Flur



ZUKUNFTSSICHERE KAPITALANLAGE



Badezimmer



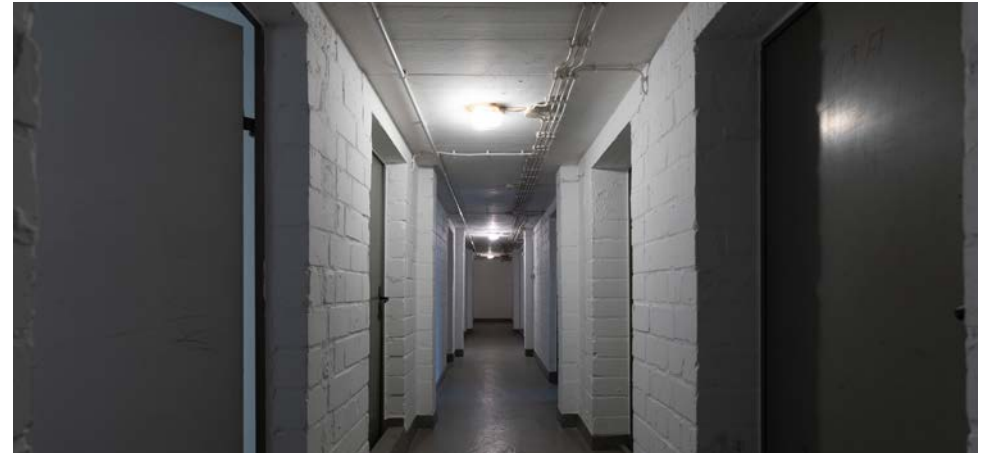
Küche



ZUKUNFTSSICHERE KAPITALANLAGE



Kellerabteil



Keller



Fahrradkeller



SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Unsere Leistungen für Sie in der Übersicht:

- Professionelle Beratung (vorab, durchgehend, anschließend)
- Wertermittlung Ihrer Immobilie
- Analyse Marktwert (auf Basis Wertermittlung)
- Beschaffung relevanter Unterlagen
- Prüfung von individuellen Fragestellungen
- Erstellung erstklassiger Fotoaufnahmen (Hochglanz & Drohne)
- Erstellung herausragender Exposés
- Erstellung Vermarktungskonzept
- Abgleich von eigener Interessentenkartei
- Vermarktung auf den relevanten Immobilienplätzen
- Intensive Interessentenbetreuung
- Durchführung von Besichtigungsterminen
- Finanzierungsunterstützung der Interessenten bei Bedarf
- Abstimmung aller Notariatsbedarfe
- Organisation Notarvertrag
- Bonitätsprüfung des Käufers
- Reibungslose Objektübergabe
- Betreuung auch nach Abschluss des Kaufvertrages
- ...und vieles mehr

„Der Lackmustest eines Maklers ist die Frage nach der Anzahl an Grundbüchern, in denen er selbst steht. Denn wer nicht nur an der Seitenlinie steht, sondern selbst aktiv das Immobiliengeschäft betreibt, kann eine auf Erfahrung basierende, fundierte und zielführende Betreuung beim Verkauf bieten. Solche Makler finden Sie in meinem Immobilienbüro, als dass wir selbst täglich Objekte kaufen, sanieren, verkaufen, vermieten und bewirtschaften.“

Aaron August M.Sc.

EIGENTÜMERBROSCHÜRE



<https://www.ause-immobilien.de/assets/Immobilienverkauf-mit-AUSA-Immobilienmakler-GmbH.pdf>



OFFIZIELLE VERTRETUNG DES
BUNDESVERBANDES FÜR DIE
IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

REGIONALDIREKTOREN MÜNSTER:
A A R O N A U G U S T M . S C .
D R . F L O R I A N S C H W A G E R



IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Dr. Florian Schwager
Diplom-Ingenieur
Immobilienmakler, TÜV-zertifizierter Immobilienwertermittler (TRA)
Tel. 0251 / 297 951 64
E-Mail: florian.schwager@ausa-immobilien.de

DISCLAIMER

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erbracht, bilden jedoch keine Beschaffenheitsvereinbarung.
Irrtümer vorbehalten. Wesentlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.
Diese Unterlage bildet keine Grundlage für Ansprüche jedweder Art, zudem wird jede Haftung - soweit gesetzlich möglich - ausgeschlossen.



ZUKUNFTSSICHERE KAPITALANLAGE

AUSA IMMOBILIENMAKLER GMBH

Wolbecker Straße 304, 48155 Münster
Geschäftsführer: Betriebswirt (Univ.) Aaron August M.Sc.
Sitz: Münster, AG Münster, HRB 20383
E-Mail: post@ausa-immobilien.de
www.ausa-immobilien.de