

Objekt-Nr. W-K-658-5

48161 MÜNSTER

Wohn- und Geschäftshaus mit attraktiven Mieterträgen und Entwicklungspotenzial in Münster-Roxel

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 1.618 m²	ca. 3.570 m²	104	3.950.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**3.950.000 €**
Wohnfläche	**ca. 1.618 m²**
Zimmer	**104**
Gesamtfläche	**ca. 2.474 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 3.570 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1973**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**4**

Badezimmer	**37**
Käuferprovision	**4,76% inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**07.11.2027**
Ausstellungsdatum	**07.11.2017**
Endenergieverbrauch	**184 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme**
Befeuerungsart	**Fernwärme**
Energieausweis	**2014**

Frau Sarah Sachs
Tel. 0251-14981893
sas@kleeberg-immobilien.de



Wohneinheit

Objektbeschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1973 bietet Kapitalanlegern eine interessante Kombination aus laufenden Mieterträgen, einer breit aufgestellten Nutzungsstruktur und zusätzlichen Wertsteigerungsperspektiven. Mit insgesamt 28 Wohnungen, mehreren Gewerbeeinheiten und weiteren Einnahmequellen verfügt die Immobilie über eine solide wirtschaftliche Grundlage. Besonders reizvoll sind die Möglichkeiten, die Ertragssituation durch die Vermietung derzeit leer stehender Flächen und die Weiterentwicklung der Bestandsmieten langfristig zu verbessern.
Die 28 Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 44 m^2 und 93 m^2 und umfassen insgesamt rund 1.618 m^2. Nahezu alle Wohnungen sind mit einem Balkon ausgestattet und bieten damit eine wichtige Voraussetzung für eine dauerhaft gute Vermietbarkeit. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt derzeit bei knapp 8 €/m^2 und lässt angesichts des Standorts weiteres Entwicklungspotenzial erkennen.
Ergänzt wird die Wohnnutzung durch rund 856 m^2 Gewerbefläche. Davon sind ca. 599 m^2 an drei Arztpraxen und einen Dienstleistungsbetrieb vermietet. Die verbleibenden rund 256 m^2 stehen derzeit leer und bieten die Möglichkeit, durch eine Neuvermietung zusätzliche Einnahmen zu erzielen. Eine besondere Perspektive eröffnen zwei der Arztpraxen: Diese Einheiten waren ursprünglich als Wohnungen geplant und wurden später einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Die für eine Wohnnutzung erforderlichen Anschlüsse sind weiterhin vorhanden, sodass grundsätzlich die Möglichkeit einer Rückumwandlung besteht. Vorbehaltlich der entsprechenden baurechtlichen Genehmigungen eröffnet sich damit eine zusätzliche Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung und Entwicklung der Immobilie.
Die aktuellen jährlichen Nettokaltmieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt rund 236.000 €. Davon entfallen ca. 157.000 € auf die Wohnungen und rund 61.000 € auf die vermieteten Gewerbeflächen. Weitere ca. 18.000 € jährlich werden durch zwei Telekommunikationsmasten sowie die Vermietung von Garagen und Stellplätzen erwirtschaftet. Neben den bereits bestehenden Einnahmen bieten insbesondere die Gewerbeleerstände und die teilweise moderaten Wohnungsmieten interessante Möglichkeiten zur Steigerung der Gesamtrendite.

Frau Sarah Sachs
Tel. 0251-14981893
sas@kleeberg-immobilien.de

Auch in die bauliche Substanz wurde in den vergangenen Jahren investiert. So erfolgte die Erneuerung der Dächer in den Jahren 2012 und 2014, während die Fenster 2015 und 2018 ausgetauscht wurden. Im Jahr 2021 wurde zudem ein Teil der Gewerbeflächen in fünf Wohnungen umgewandelt. Diese bereits realisierte Nutzungsänderung verdeutlicht die Anpassungsfähigkeit des Gebäudes an veränderte Marktanforderungen.
Das rund 3.570 m² große Grundstück bietet darüber hinaus insgesamt 19 Garagen und Stellplätze. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt neben den Mieterkellern über einen Waschraum, einen Fahrradkeller, eine Tiefgarage sowie die erforderlichen Technikflächen. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme. Im Kellerbereich sind teilweise Feuchtigkeitserscheinungen vorhanden.
Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als vielseitiges Anlageobjekt mit einer bereits heute attraktiven Ertragsbasis. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung, zusätzlichen Einnahmequellen und konkreten Entwicklungsmöglichkeiten macht das Angebot insbesondere für Investoren interessant, die neben laufenden Erträgen auch langfristige Wertsteigerungsperspektiven suchen.

Frau Sarah Sachs
Tel. 0251-14981893
sas@kleeberg-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Münster, am Ortseingang des gewachsenen Stadtteils Roxel. Der Standort verbindet eine gute Erreichbarkeit mit einer etablierten Infrastruktur und bietet damit günstige Voraussetzungen sowohl für die Wohnnutzung als auch für die ansässigen Gewerbebetriebe.
Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum Universitätsklinikum Münster sowie zu den weiteren medizinischen und wissenschaftlichen Einrichtungen der Stadt. Dies schafft ein attraktives Umfeld für die vorhandenen Arztpraxen und trägt zugleich zur Nachfrage nach Wohnraum bei. Die gute Anbindung an die Universität und die Münsteraner Innenstadt macht den Standort darüber hinaus für unterschiedliche Mietergruppen interessant.
Roxel selbst verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, Schulen, Kindergärten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das Stadtteilzentrum ist gut erreichbar und bietet eine hohe Alltagstauglichkeit. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von den Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten im westlichen Stadtgebiet.
Die Münsteraner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Darüber hinaus bestehen Verbindungen mit dem öffentlichen Nahverkehr sowie eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.
Die Verbindung aus einem etablierten Wohnstandort, der Nähe zu wichtigen Arbeitgebern und medizinischen Einrichtungen sowie einer guten Verkehrsanbindung schafft günstige Rahmenbedingungen für eine langfristig stabile Vermietung. Auch für die gewerblichen Einheiten bietet die gut wahrnehmbare Lage interessante Perspektiven.

Frau Sarah Sachs
Tel. 0251-14981893
sas@kleeberg-immobilien.de



Wohneinheit



Laubengang

Frau Sarah Sachs

Tel. 0251-14981893

sas@kleeberg-immobilien.de

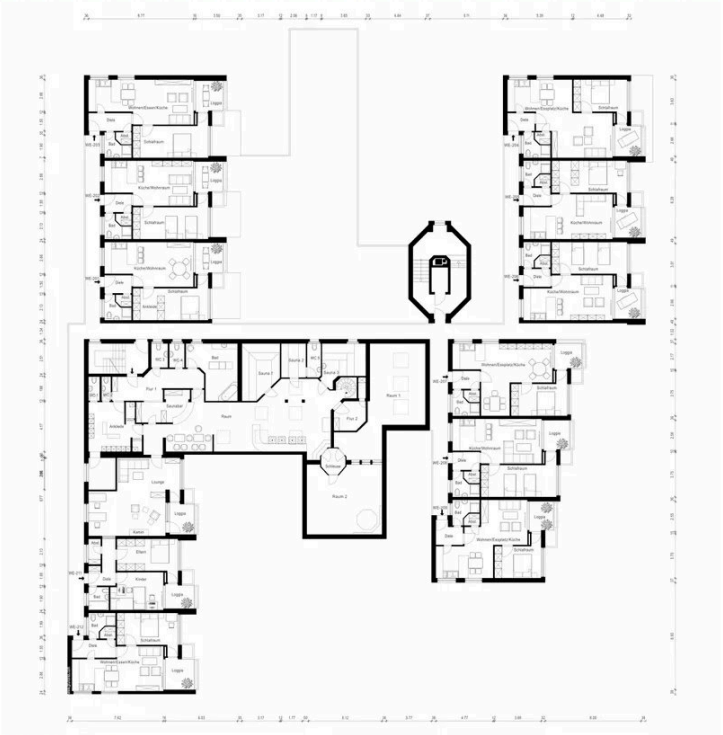


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss EG

DR.KLEEBERG
IMMOBILIEN

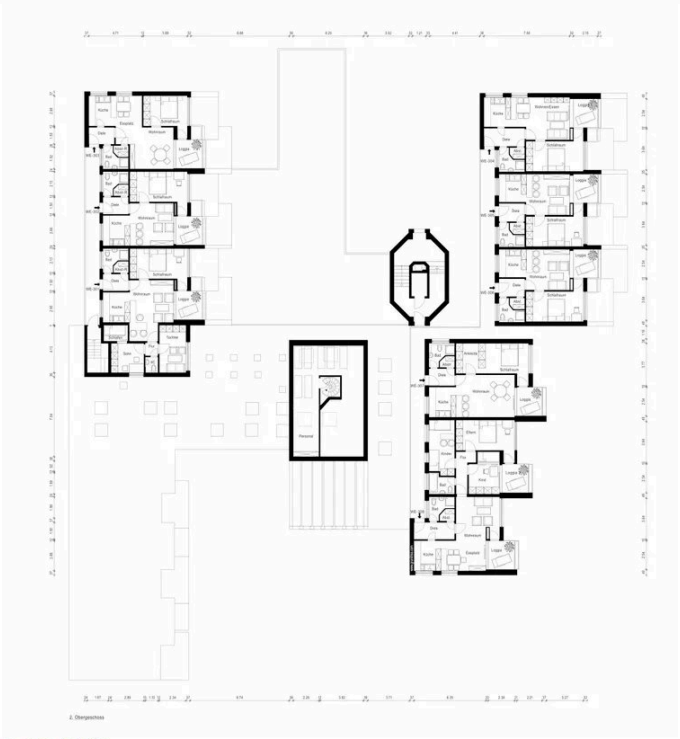


GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS

*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss 1. OG

Frau Sarah Sachs
Tel. 0251-14981893
sas@kleeberg-immobilien.de

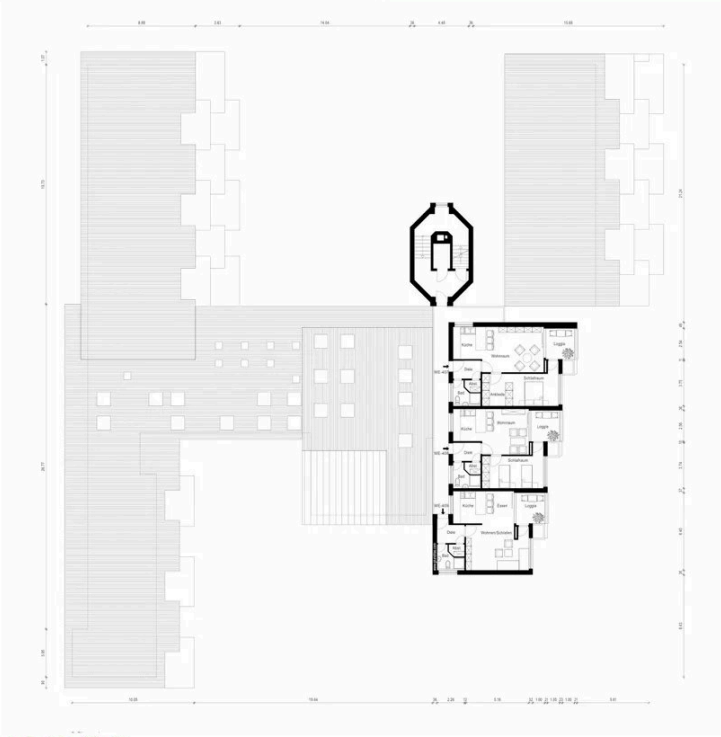


GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS

*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss 2. OG

DR.KLEEBERG
IMMOBILIEN

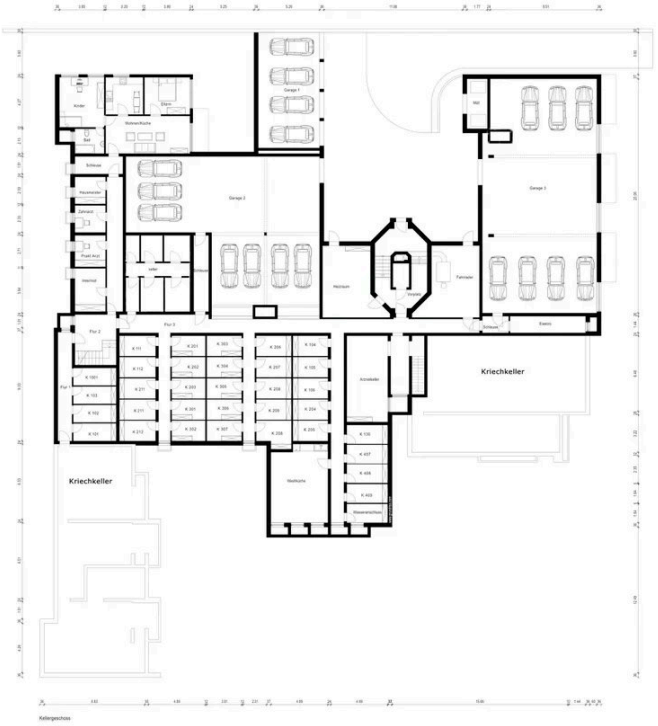


GRUNDRISS 3.OBERGESCHOSS

*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss 3. OG

Frau Sarah Sachs
Tel. 0251-14981893
sas@kleeberg-immobilien.de



GRUNDRISS KELLER

*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss KG



Kontaktieren Sie uns

Frau Sarah Sachs
Tel. 0251-14981893
sas@kleeberg-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Sarah Sachs

Dr. Kleeberg Immobilien GmbH

Telefon: 0251-14981893

E-Mail: sas@kleeberg-immobilien.de

Diese Immobilie online

Hinweise

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Online-Objekt-Exposés zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 4,76% auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Courtage wird selbstverständlich nur fällig, wenn Sie das Objekt tatsächlich kaufen.