HOMANN
IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 3053_2

48147 MÜNSTER

Dichterviertel Münster - Modernes Neubauprojekt in exzellenter Lage Nähe Wienburgpark!

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 55 m²	2027	2	494.950 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**494.950 €**
Kaufpreis pro m²	**8.999,09 €**
Wohnfläche	**ca. 55 m²**
Zimmer	**2**
Baujahr	**2027**
Zustand	**Projektiert**
Unterkellert	**Ja**

Etagen	**3**
Badezimmer	**1**
Terrassen	**1**
Fahrstuhl	**Personen**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**40.000 €**
Befeuerungsart	**Luft/Wasser-Wärmepumpe**

Herr Bernard H. Homann

Tel. 00492514184870

info@homann-exclusives-wohnen.de



Gartenansicht_Visualisierung

Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zum Wienburgpark entsteht ein architektonisch anspruchsvolles Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen auf einem großzügigen Grundstück im begehrten Dichterviertel von Münster. Die Kombination aus ruhiger, grüner Umgebung und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt schafft einen exzellenten Standort.

Die klare, moderne Formensprache des Gebäudes wird durch eine repräsentative Fassadengestaltung unterstrichen. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnklima zu jeder Tageszeit.

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 576 m² verteilen sich zehn Wohnungen auf drei Ebenen:

Erdgeschoss: Vier Wohnungen mit privaten Gärten und Terrassen – optimal für anspruchsvolle Eigennutzer mit Wunsch nach Außenfläche.

Obergeschoss: Vier Wohnungen mit großzügigen Balkonen und Blick ins Grüne.

Dachgeschoss: Zwei Penthouse Wohnungen mit Terrassenausrichtung Süd/Ost oder Süd/West je nach Wohnung .

Die Grundrisse sind funktional und mit marktorientierten Größen geplant. Eine hochwertige Ausstattung mit durchdachten Details erfüllt zeitgemäße Ansprüche an Komfort und Design.

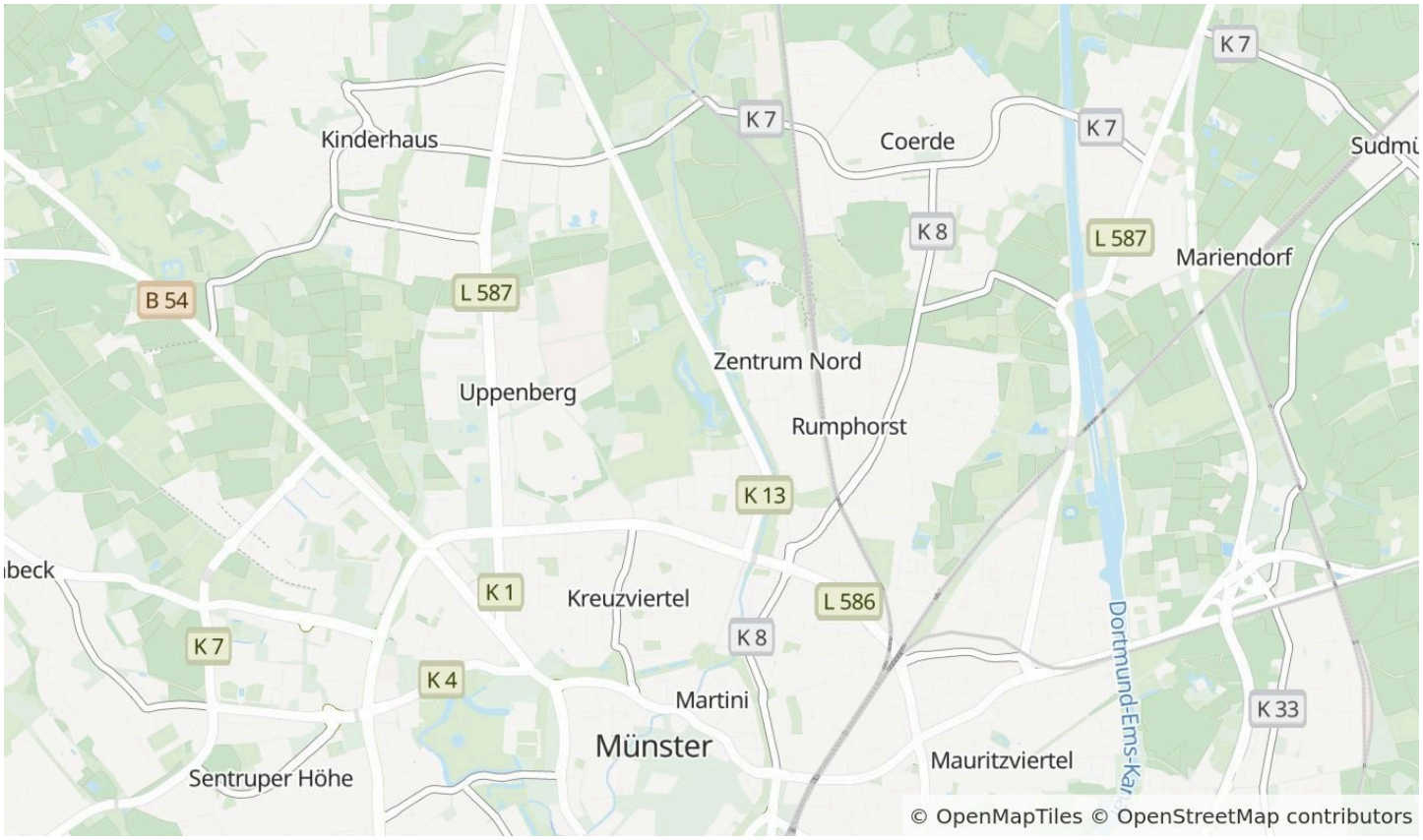
Das Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus 40 realisiert. Die Kombination aus Photovoltaikanlage und Luft/Wasser-Wärmepumpe sorgt für eine energieeffiziente Versorgung und reduziert langfristig die Betriebskosten.

Diese zukunftsorientierte Energiekonzeption erfüllt aktuelle Anforderungen an Nachhaltigkeit und bietet gleichzeitig wirtschaftliche Vorteile – ein entscheidender Faktor für Investoren wie für Selbstnutzer.

Herr Bernard H. Homann
Tel. 00492514184870
info@homann-exclusives-wohnen.de

Ein Aufzug verbindet alle Ebenen barrierefrei direkt mit der hauseigenen Tiefgarage. 8 Pkw-Stellplätze mit großzügigen Parkmaßen stehen 8 Wohnungen zur Verfügung sowie mindestens ein Fahrradstellplatz je Wohnung, was die exzellente Infrastruktur dieses Standorts ideal ergänzt.

Herr Bernard H. Homann
Tel. 00492514184870
info@homann-exclusives-wohnen.de



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

Lagebeschreibung

Das Dichterviertel zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Münsters. Die direkte Nachbarschaft zum Wienburgpark bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sind Innenstadt, Universitätsstandorte, Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote in wenigen Minuten erreichbar – ideal für urbane Lebensqualität mit Rückzugscharakter.

Die Verkehrsanbindungen sind ebenfalls ideal: Die Autobahnanschlüsse zur A1 und A43 verleihen eine hervorragende überregionale Mobilität und der nur 25 Autominuten entfernte Flughafen Münster-Osnabrück rundet die ausgezeichnete Erreichbarkeit dieses Standorts ab sowie der Regional-Bahnanschluss in ca. 15 Fußminuten.

Herr Bernard H. Homann
Tel. 00492514184870
info@homann-exclusives-wohnen.de



Wohnzimmer Visualisierung

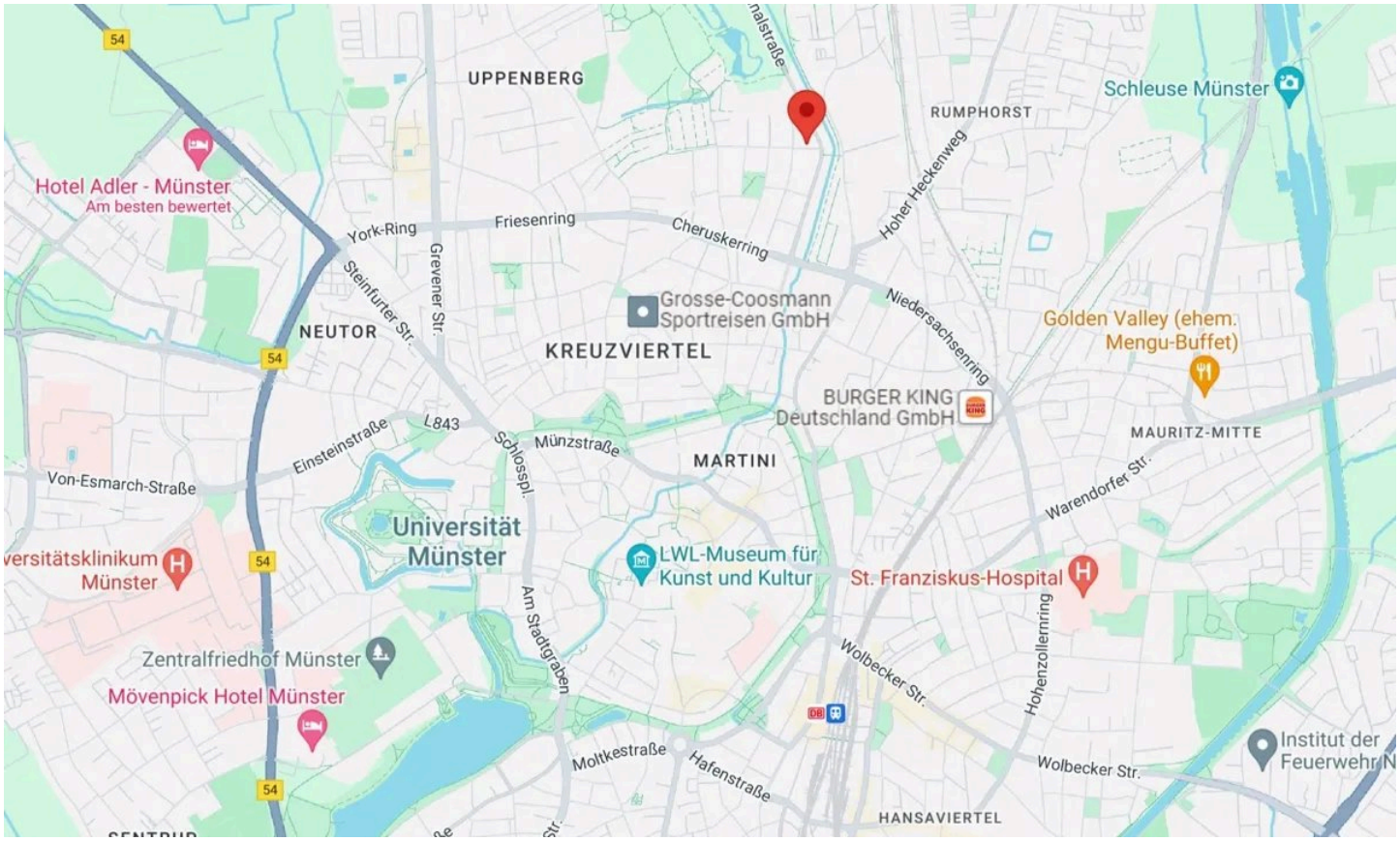


Badezimmer Visualisierung

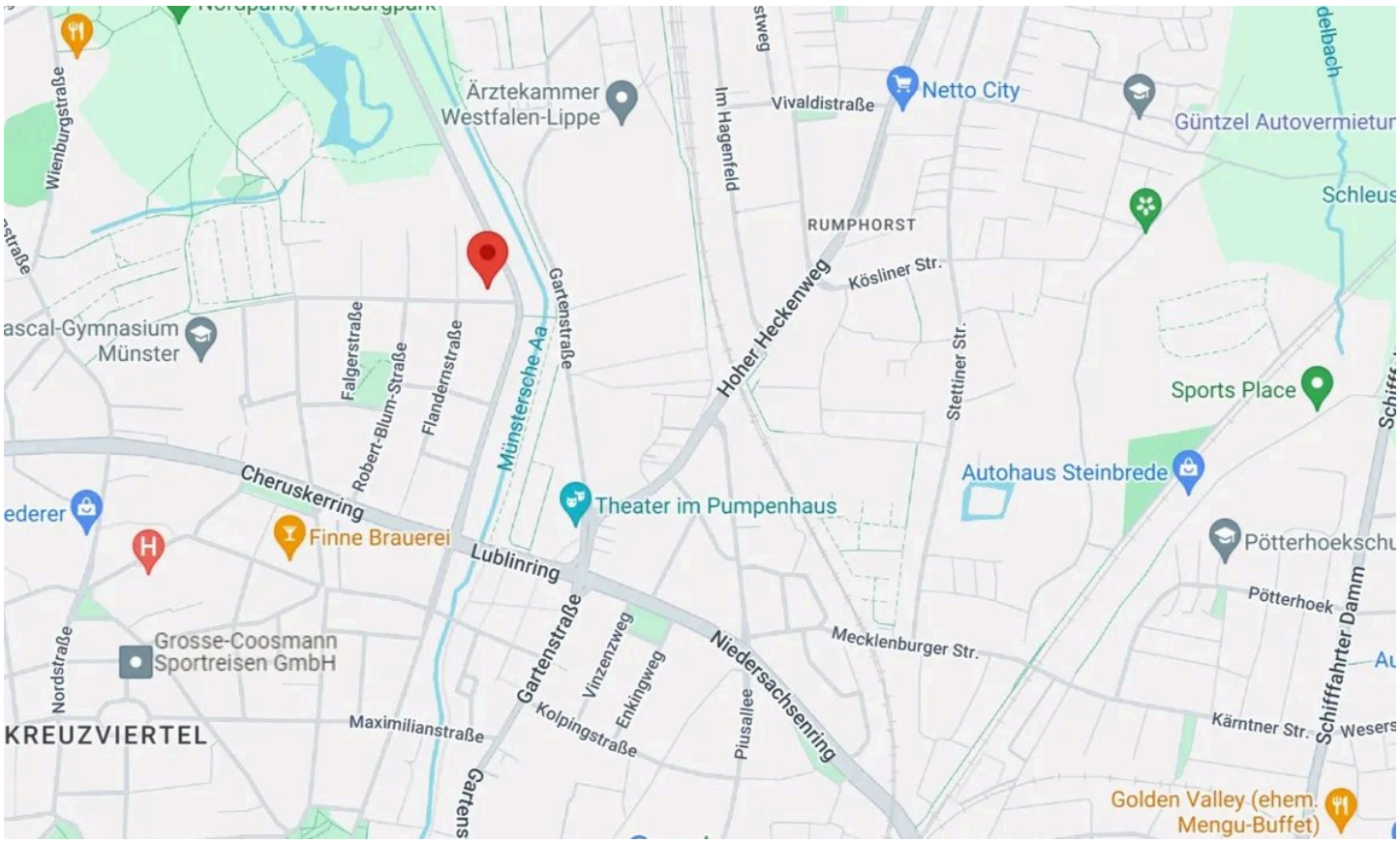
Herr Bernard H. Homann

Tel. 00492514184870

info@homann-exclusives-wohnen.de



Lageplan fern



Lageplan nah

Herr Bernard H. Homann

Tel. 00492514184870

info@homann-exclusives-wohnen.de



Erdgeschoss_WE 02

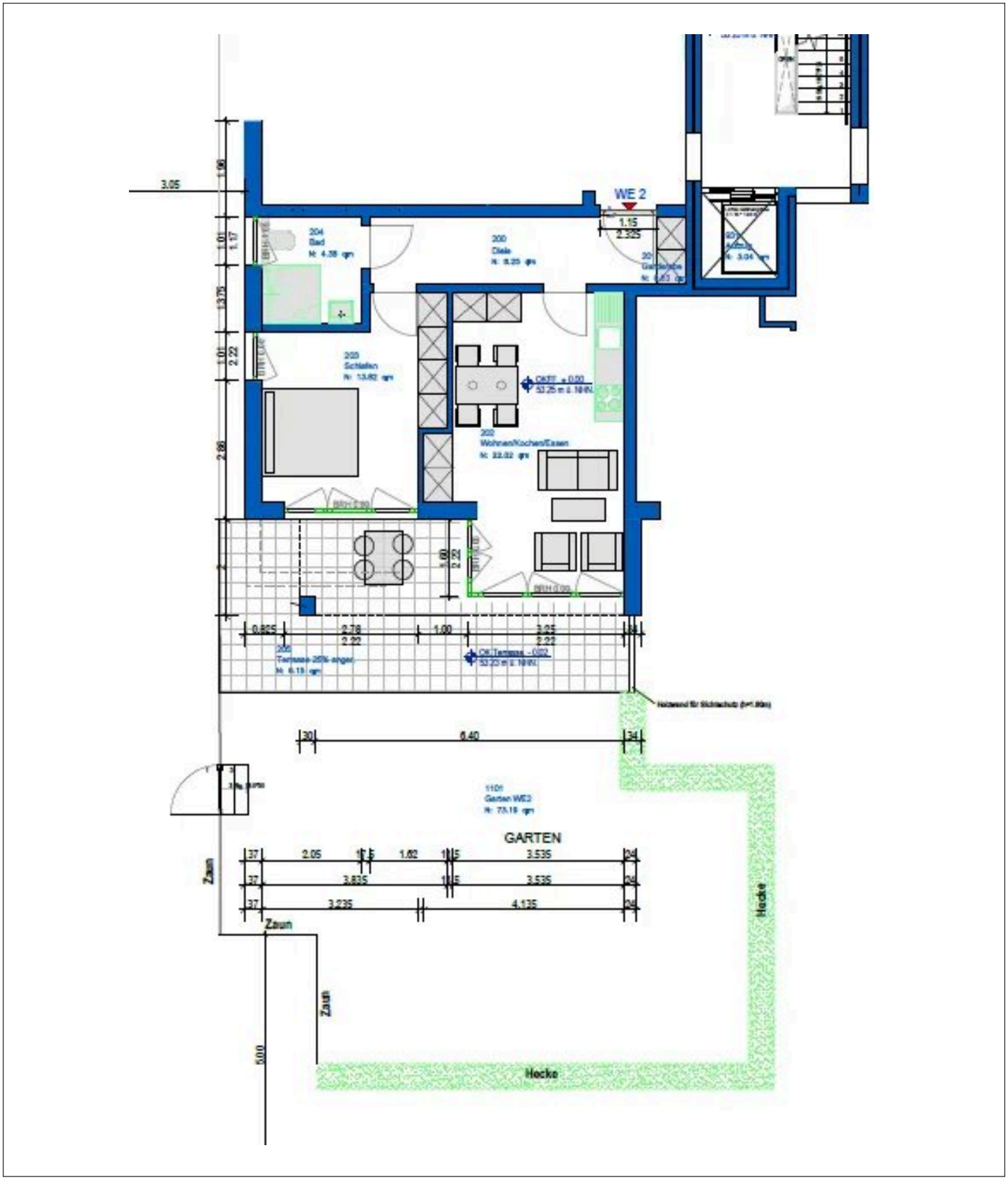
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Bernard H. Homann

Tel. 00492514184870

info@homann-exclusives-wohnen.de



Erdgeschoss_WE 02

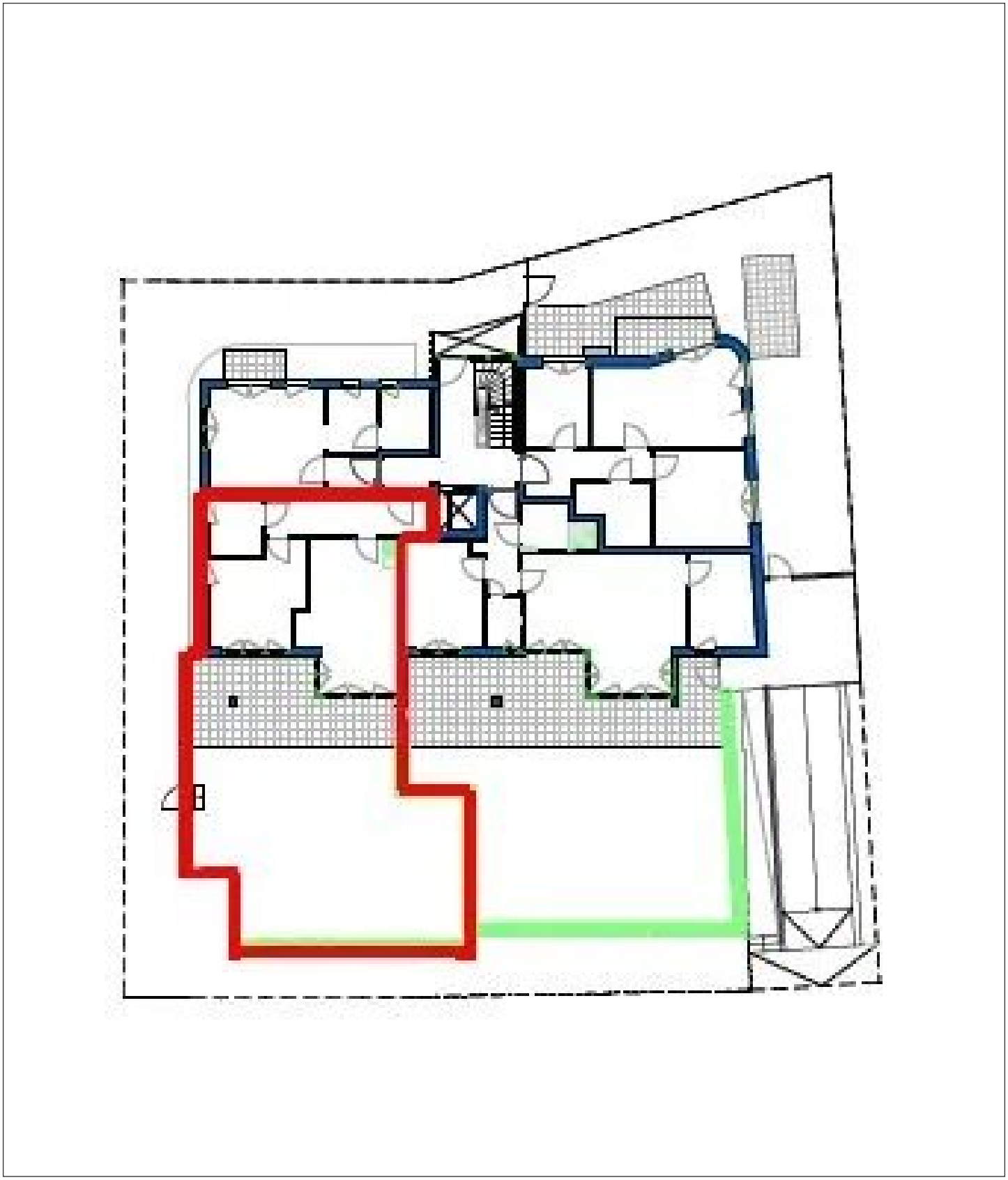
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Bernard H. Homann

Tel. 00492514184870

info@homann-exclusives-wohnen.de



Erdgeschoss gesamt WE 02

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Bernard H. Homann

Tel. 00492514184870

info@homann-exclusives-wohnen.de

04.11.2026 - Finanzierungsrechnung Wibbeltstr. 4, Münster	WE 2	15 % EK EG, rechts Garten
Berechnungsgrundlage (Grundstücksfläche 859 m²) BORIS-NRW 2026: 1.500 €		**Ergebnis**
Kaufpreis WE, TG-Stellplätze: je 1x Pkw, Fahrrad; Außenstellplätze: 1x Fahrrad (Wohnfläche)	55,47 m²	539.950 €
Bodenanteil in Euro		124.152 €
Gebäude (abzgl. Bodenanteil)		415.798 €
x Abschreibung auf Gebäude	5%	20.790 €
x Steuersatz, persönlich (Annahme)	42%	8.732 €
Kaufpreis		539.950 €
+ Grunderwerbssteuer	6,50%	35.097 €
+ Notar-Grundbuch- und Gerichtskosten	1,75%	9.449 €
= Kaufpreis inkl. Nebenkosten		**584.496 €**
- % **EK** (Annahme) vom Kaufpreis inkl. NK	15 %	87.674 €
= Finanzierungsbedarf **ohne** Förderung		**496.821 €**
- Förderstufe "Effizienzhaus 55", Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude 100.000 €/WE	1 WE	100.000 €
= Finanzierungsbedarf **mit** Förderung		**396.821 €**
-Zinsen jährlich für Föderstufe "Effizienzhaus 55", 1 WE -> 100.000 €	1, %*	1.000 €
-Zinsen jährlich (auf Finanzierungsbedarf mit Förderung), Sollzinsen fest für 10 Jahre	4,27%	16.944 €
=Summe Zinsen jährlich		17.944 €
Mieteinahmen f. Wohnung pro Jahr	21,00 €/m²	13.978 €
Mieteinnahmen Pkw Stellplätze/Jahr	120,00 €	1.440 €
SUMME Mieteinnahmen p.a.		15.418 €
- Summe Zinsen jährlich		17.944 €
= Unterdeckung vor Steuern (Summe Mieteinnahmen p.a. abzgl. Summe Zinsen jährlich)		**-2.526 €**
+ Steuervorteil aus V&V	42%	1.061 €
+ Steuervorteil aus Gebäudeabschreibung im 1. Jahr**	42%	8.732 €
Gesamte Steuervorteile		9.793 €
= Überschuss vor Tilgung		**7.267 €**
- Tilgung pro Jahr (Finanzierungsbedarf ohne Förderung) = Vermögenszuwachs***	1%	4.968 €
Überschuss nach Tilgung		**2.299 €**

Beispielrechnung ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dient der Veranschaulichung eines Finanzierungsbeispiels für eine Immobilie. Es erfolgt ausdrücklich keine Beratungsleistung zu steuerrechtlichen Fragen, Rechtsfragen oder Baufinanzierungsfragen.

* Sollzinssatz mit einer Laufzeit von 4 bis 10 Jahre, Zinsbindung hier 10 Jahre. Der von der KfW-Bank ausgewiesene Sollzinssatz unterliegt aktuellen Entwicklungen und kann daher abweichen. Der aktuelle Zinssatz ist bei der KfW-Bank tagesaktuell abzufragen. Wir weisen darauf hin, dass die befristete Förderung eines Effizienzhauses 55 beziehungsweise Effizienzgebäudes 55 über den 30.06.2026 verlängert wurde. Die Förderung endet spätesten zum 31.Dezember 2026 (Antragseingang bei der KfW). Es gilt: Die Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verrfügbarkeit von Bundesmitteln.

** 5% degressive Abschreibung: Im ersten Jahr können fünf Prozent der Investitionskosten steuerlich geltend gemacht werden. In den folgenden Jahren können jeweils fünf Prozent des Restwertes steuerlich geltend gemacht

*** Der Förderbetrag beinhaltet eine tilgungsfreie Anlaufzeit von 1-2 Jahren. In diesem Finanierungsbeispiel wird von einer Tilgung von 1% ab dem 1. Jahr ausgegangen.

Beispiel Finanzierungsberechnung Wohnung Nr. 2

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Bernard H. Homann
Tel. 00492514184870
info@homann-exclusives-wohnen.de

Ausstattung

— Komfort und Ausstattung - Ihre Mehrwerte auf einen Blick!

— Architektonisch anspruchsvolles Neubauprojekt mit hochwertiger Fassadengestaltung und klarer, zeitloser Formensprache

— Realisierung im KfW-Effizienzhaus-40-Standard – ausgezeichnete Energiekennwerte und langfristig reduzierte Betriebskosten

— Nachhaltige Wärmeversorgung über moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe mit passiver Kühlung

— Photovoltaikanlage mit Stromspeicher zur effizienten Eigenstromnutzung der Wärmepumpe

— Großzügige Außenbereiche für jede Einheit: private Gartenanteile mit Terrassen, komfortable Balkone oder weitläufige Dachterrassen

— 8 komfortable Tiefgaragenstellplätze für Pkw`s

— Insgesamt 24 Fahrradstellplätze (14 in der Tiefgarage, davon 3 Stellpätze für Lastenfahrräder, 10 Stellplätze im Außenbereich) – ideal für urbane Mobilität

— Elektromobilitäts-Vorbereitung: Eigener Stromanschluss an jedem Pkw-Stellplatz sowie Steckdosen an den Fahrradplätzen in der Tiefgarage

— Bodentiefe, großformatige Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung und elektrischen Rollläden für hohen Wohnkomfort

— Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für ein angenehmes Raumklima bei optimierter Energieeffizienz

— Hochwertige Elektro- und Sanitärausstattung nach aktuellem technischen Standard

— Moderne Innenausstattung mit strapazierfähigen Vinylböden und eleganten Bodenfliesen

— Provisionsfreier Erwerb direkt vom Bauträger!!!

— Hinweis: Die dargestellten Bilder sind beispielhafte Visualisierungen. Maßgeblich für die Ausführung sind die vertraglich vereinbarten Bau- und Ausstattungsbeschreibungen.

Sonstiges

Der Leitsatz „Gut ist nicht gut, wenn man besseres erwarten kann“ ist als Fundament unserer Tätigkeit fest in der Unternehmensphilosophie verankert.

Unser Ziel ist es, Sie nicht nur zufriedenzustellen, sondern zu begeistern. Von der Planung über die fachgerechte Ausführung bis zur Schlüsselübergabe bieten wir von HOMANN exclusives wohnen höchste Qualität. Werterhalt sowie Wohlfühlen sind somit vorprogrammiert.

Kaufpreisaufschlüsselung:
Wohnung: 494.950,00 €

Tiefgarage:
1x Pkw-TG-Stellplatz: 40.000,00 € mit Stromanschluss
1x Fahrradabstellplatz-TG: 2.500,00 € inkl. 1x Stromanschluss
1x Fahrradabstellplatz außen: 2.500,00 €
Gesamtkosten: 539.950,00 €

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen, Grundrisse und Baubeschreibung zur Verfügung und begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrer Entscheidung.

Herr Bernard H. Homann
Tel. 00492514184870
info@homann-exclusives-wohnen.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Bernard H. Homann

HOMANN exclusives wohnen GmbH

Telefon: 00492514184870

E-Mail: info@homann-exclusives-wohnen.de

Diese Immobilie online