

## Etagenwohnung in Münster-Hiltrup

**Ihr Investment in ruhiger Lage:  
vermietete Drei-Zimmer-Wohnung in  
Hiltrup-West**



Objekt-Nr. 2091  
**Etagenwohnung**

Verkauf: **165.000 €**

Ansprechpartner:  
Yannick Schöppner  
Telefon: 0 250144750

48165 Münster-Hiltrup  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1974	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	463 €	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Hilstrup-West zum Kauf an.

Die Wohnung verfügt insgesamt über ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet somit auch ausreichend Platz für eine kleine Familie. Vom Eingangsbereich aus ist direkt links das Tageslichtbad mit Dusche und Wanne gelegen. Angrenzend befindet sich das große, nach Westen ausgerichtete Elternschlafzimmer. Geradeaus vom Eingangsbereich betreten Sie das geräumige Wohnzimmer, welches auch den Zugang zum großen Ostbalkon ermöglicht. Dieser erstreckt sich über die volle Wohnzimmer- und Küchenbreite. Die praktisch geschnittene Küche grenzt an das Wohnzimmer an. Rechts neben der Küche befindet sich das nach Osten ausgerichtete Kinder- oder Arbeitszimmer. Im Flur ist zudem ein praktischer Einbauschränk eingebracht, der viel Platz für Staubsauger und Co. bietet.

Zur Wohnung gehört ferner ein eigenes Kellerabteil zu Lagerzwecken. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen dem Bewohner ein Fahrradkeller sowie ein Waschkeller zur Verfügung. Der Wohnung ist zudem eine eigene Garage auf dem angrenzenden Garagenhof zugeordnet.

Die Wohnung ist seit dem 01.12.2020 an ein Paar vermietet. Die aktuelle Miete setzt sich aus 550,00 € Kaltmiete, 155,00 € Heiz- und Nebenkosten sowie 45,00 € Garagenmiete zusammen. Die Kaltmiete wurde zuletzt am 01.09.2023 um 50,00 € erhöht.

An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass sich das Objekt auf einem Erbbaurechtsgrundstück mit einer Restlaufzeit bis zum 16.08.2070 befindet. Laut der Hausgeldabrechnung des Jahres 2023 beträgt der auf die Wohnung entfallende Anteil am Erbbauzins 859,05 € jährlich.

Bezüglich einer möglichen Finanzierung mit Fremdkapital weisen wir darauf hin, dass das Erbbaurecht zu maximal 70 % belastet werden darf.

## Ausstattung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Stromdurchlauferhitzer. Die hierfür entstehenden Kosten werden über den Haushaltsstrom abgerechnet.

Der Fernsehempfang erfolgt über einen Satellitenanschluss.

Die Pflege der Außenanlagen, der Winterdienst sowie die Treppenhausreinigung sind an externe Firmen vergeben. Die hierfür entstehenden Kosten sind bereits im Hausgeld inkludiert.

Der Balkone der Wohnanlage wurden in den letzten 4 Jahren bereits umfassend saniert.

Die Gas-Zentralheizung wurde im Jahr 2001 erneuert.

Die Laminatböden wurden durch den Mieter selbst verlegt.

Bei den Fenstern handelt es sich um doppeltverglaste Kunststofffenster, jedoch älteren Baujahrs. Die Schiebetür zum Balkon wurde bereits erneuert. Die Fenster sind allesamt mit Außenrollläden ausgestattet.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Nennung Ihres Namens, Ihrer Anschrift und einer Rückrufmöglichkeit bearbeiten können. Die Speicherung und Verarbeitung dieser Angaben unterliegen den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO). Näheres entnehmen Sie bitte unserem Merkblatt zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten (<https://www.harling-immobilien.de/download>).

Die Erstellung des hier vorliegenden Exposés erfolgte nach bester Sorgfalt. Dennoch basieren die Angaben ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieses Exposés kann die Harling e.K. daher keine Gewährleistung übernehmen. Irrtum bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten, wenn Sie als natürliche Person handeln – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Stillschweigende oder mündliche Absprachen mit der Harling e.K. werden nicht getroffen. Änderungen, Ergänzung oder Zusagen bedürfen stets der Schriftform.

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation und ersetzt nicht die persönliche Besichtigung des potenziellen Käufers vor Ort. Als Rechtsgrundlage gilt der Kaufvertrag.

-----  
Für dieses Objekt liegt ein gültiger Energieausweis mit folgenden Merkmalen vor:

Art: Energieausweis für Wohngebäude

Typ: Verbrauchsausweis

Baujahr: 1974

Gültig bis: 25.04.2028

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Gas

Energiekennwert: 122,0 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))

Energieeffizienzklasse: D

Energiekennwert Strom: keine Anwendung

Energie für Warmwasser: keine Anwendung

Energiekennwert Wärme: keine Anwendung

## Lage

Hier wohnen Sie in Hiltrup-West in ruhiger Lage. Dank der Nähe zum E-Center können Sie die Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erledigen. Ob ein Vollsortimenter, ein Discounter, ein Drogeriemarkt, eine Bäckerei oder eine Apotheke: das Angebot ist reichhaltig.

Auch in Sachen Verkehrsanbindung liegt das Haus günstig. Die Haltstelle der Linie 5 ist in unmittelbarer Nähe und fährt alle 20 Minuten. Alternativ befindet sich die Linie 9 an der Westfalenstraße als Ausweichmöglichkeit.

Ebenso bietet der Stadtteil Hilstrup für Familien mit Kindern optimale Bedingungen: Es gibt diverse Kindergärten und Grundschulen sowie zwei Gymnasien, eine Real- und eine Hauptschule.

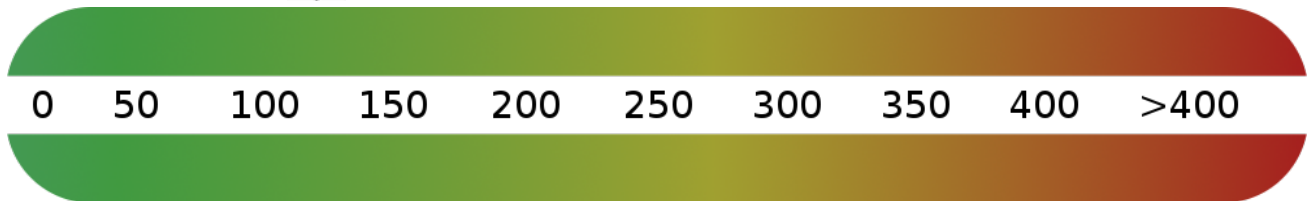
## **Courtage**

3,57%

Hinweis: Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns einen Maklervertrag abschließt und eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt jedoch nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer mit uns vereinbarten Provision zu übernehmen (maximal 50 %, vgl. § 656d BGB). Diese Vereinbarung wird im Rahmen der Beurkundung ein Teil des Kaufvertrages zwischen den Parteien. Der vom Käufer zu tragende Anteil für dieses Immobilienangebot beträgt 3,57 % inkl. 19 % Umsatzsteuer.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



heller Flur

# Exposé - Galerie



Wohnen & Essen



Balkon

# Exposé - Galerie



zweites Schlafzimmer oder Büro



Bad mit Dusche und Wanne

# Exposé - Galerie



Küche



schickes Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



**HARLING**  
Ihre Immobilienmakler  
und Treuhänder seit 1841  
[www.harling.ms](http://www.harling.ms)

Unternehmenslogo



**Capital**

—  —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Münster**

★ ★ ★ ★ ★

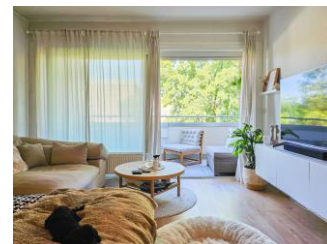
Höchstnote für  
**Harling**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

Capital-Auszeichnung 2023

# Exposé - Anhänge

## 1. Kurzexpose 2091



OBJEKT 2091 | ETAGENWOHNUNG | KAUF | 48165 MÜNSTER-HILTRUP



## Ihr Investment in ruhiger Lage: vermietete Drei-Zimmer-Wohnung in Hiltrup-West

Objektart:	Etagenwohnung
Mtl. Wohngeld:	€ 463,00
Zimmeranzahl:	3
Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.:	76
Erbbaurechtsgrundstück:	Ja
Etage:	1. Obergeschoss
Baujahr:	1974
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Personenaufzug:	Nein
Heizungsart:	Zentralheizung
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja

vermietet:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Mieteinnahme:	€ 595,00
Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Barrierefrei:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Gäste-WC:	Nein
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Kaufpreis:	€ 165.000,00
Käuferprovision:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.