



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Provisionsfrei

\* für den Käufer



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-KeLa-52436

**Mehrfamilien in Hiltrup! - Sackgasse und Kanalnähe!**

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>569.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>2.636,09 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>26.400,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>21,6</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>215,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>484,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>215,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>10,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1992</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen, Teppich</b>
<b>Befueuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>12.02.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>130,1 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>13.02.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

***Hiltrup, ein Stadtteil von Münster im Bundesland Nordrhein-Westfalen, ist bekannt für seine lebendige Gemeinschaft und den Charme einer Kleinstadt. Der Norden Hiltrups, insbesondere, ist eine Kombination aus wunderschönen Wohngebieten, florierenden Geschäftsbezirken und idyllischen Naturflächen.***

***Die Wohngebiete sind sehr vielfältig - von modernen Wohnanlagen bis hin zu historischen Häusern. Die Straßen sind sauber und gepflegt und die Anwohnerfreundlichkeit steht im Vordergrund. Es gibt eine gute Mischung aus jungen Familien, Berufstätigen und Rentnern, was zu einem dynamischen und multikulturellen Umfeld führt.***

***In Bezug auf die Infrastruktur bietet der Norden Hiltrups alles, was man braucht. Supermärkte, Restaurants, Cafés und andere Geschäfte sind leicht erreichbar. Ärzte verschiedener Fachrichtungen befinden sich ebenso in der Nähe wie mehrere Schulen und Kindergärten.***

***Darüber hinaus hat der Norden Hiltrups eine tolle Verkehrsanbindung – sowohl das örtliche Busnetz als auch die Zugverbindungen sind bequem zugänglich. Auch die nahegelegenen Autobahnen machen Ausflüge in andere Städte oder die umliegende Region einfach möglich.***

***Ein großer Pluspunkt des nördlichen Hiltrups ist seine Nähe zur Natur. Der Dortmund-Ems-Kanal verläuft hier entlang und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Bootfahren. Parks und Grünflächen geben Raum, um frische Luft zu schnappen und die Seele baumeln zu lassen.***

***Die Gemeinschaft in Hiltrup ist sehr aktiv und organisiert regelmäßig Veranstaltungen für Einwohner aller Altersgruppen. Von Straßenfesten bis hin zu Sportveranstaltungen gibt es immer eine Möglichkeit, der Gemeinschaft beizutreten und neue Leute kennenzulernen.***

***Alles in allem bietet der Norden Hiltrups eine hohe Lebensqualität – mit einer perfekten Balance zwischen städtischer Dynamik und ländlicher Ruhe. Es ist ein Ort, an dem man sich willkommen fühlt und wo das Leben genossen werden kann.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten in einer attraktiven Grünzone zwischen Hilstrup und Münster. Auf einer Wohnfläche von rund 215,85 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 484 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer.**

**Ab Dezember werden die Dachgeschosswohnung und eine Wohnung im Kellergeschoss frei. Somit ist ab diesem Zeitpunkt nur noch die Erdgeschosswohnung sowie eine weitere Wohnung im Keller vermietet. Dadurch eignet sich das Objekt ideal für Selbstnutzer, die beispielsweise eine der freien Wohneinheiten beziehen möchten.**

**Das Mehrfamilienhaus erzielt aktuell eine solide Ist-Rendite von 4,64 %, bietet jedoch durch die freiwerdenden Einheiten zusätzliche Flexibilität für eine Eigennutzung oder eine Neuvermietung.**

**Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zum Dortmund-Ems-Kanal, eingebettet in eine ruhige, verkehrsberuhigte Sackgasse mit direktem Zugang zum Radwegenetz. Der nahegelegene, naturnahe Erholungsraum lädt zu Spaziergängen und entspannten Stunden am Wasser ein – ideal für naturverbundene Bewohner.**

**Passend zur Fahrradkultur Münsters verfügt das Haus über einen überdachten Fahrradstellplatz. Jede Wohneinheit bietet zudem eigene Freiflächen: Die Dachgeschosswohnung überzeugt mit zwei großzügigen Balkonen, die sich jeweils über die gesamte Breite der Wohnung erstrecken. Der private Garten der Erdgeschosswohnung bietet eine überdachte Terrasse, drei große Markisen und zwei Hochbeete. Auch die Wohnung im Untergeschoss verfügt über eine eigene, überdachte Terrasse.**

**Mit drei gepflasterten PKW-Stellplätzen direkt am Haus und einem pflegeleichten Grundstück fügt sich diese Immobilie harmonisch in ihre exklusive, ruhige Sackgassenlage ein – ein ideales Zuhause für Eigentümer oder Mieter mit hohem Wohnkomfort.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

*Das Mehrfamilienhaus ist wie folgt unterteilt:*

*Wohnung Nr. 1 Kellergeschoss - 4-Zimmer-Wohnung, aufgeteilt in 2 Wohnungen, davon eine ab Dezember frei! Kaltmiete 360 €*

*Wohnung Nr. 2 Erdgeschoss - 4-Zimmer-Wohnung, aktuell vermietet - Kaltmiete 690 €*

*Wohnung Nr. 3 Dachgeschoss - 4-Zimmer-Wohnung, ab Dezember frei!*

*Dieses Mehrfamilienhaus generierte bisher stabile jährliche Mieteinnahmen von 25.560 €, was es zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit macht. Die Ausstattung des Hauses entspricht dem Baujahr. Beheizt wird das Haus durch eine Ölheizung aus dem Jahre 2015.*

*Weitere Informationen erhalten Sie im Exposé!*

## **Sonstiges**

*Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Startpreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann.*

*Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 150.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.*

**FALC Immobilien Coesfeld**

**Kelwin Lamparter**

**01520 - 674 66 37 09:00 - 17:00h**

**0800 - 646 0 646 06:00 - 22:00h**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

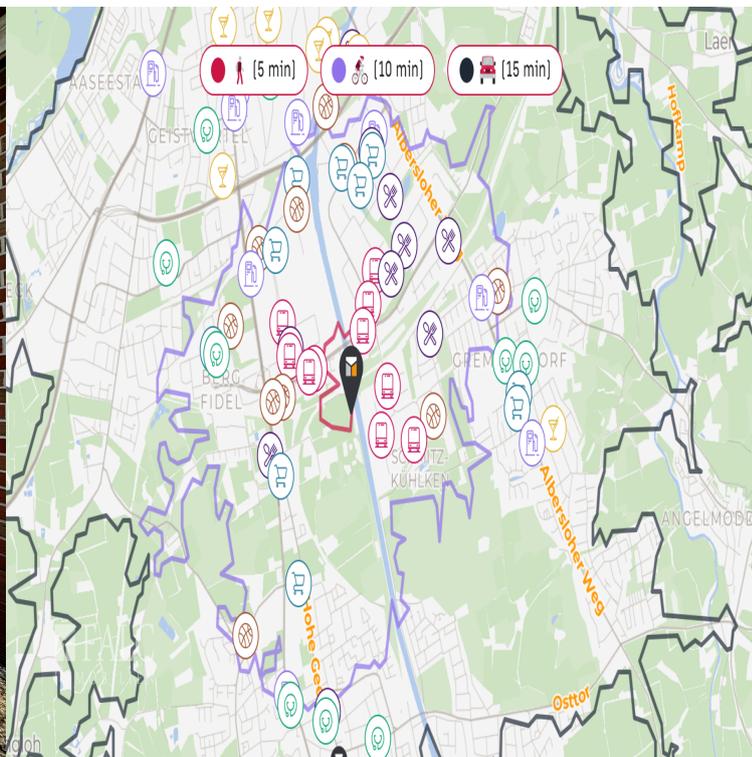
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

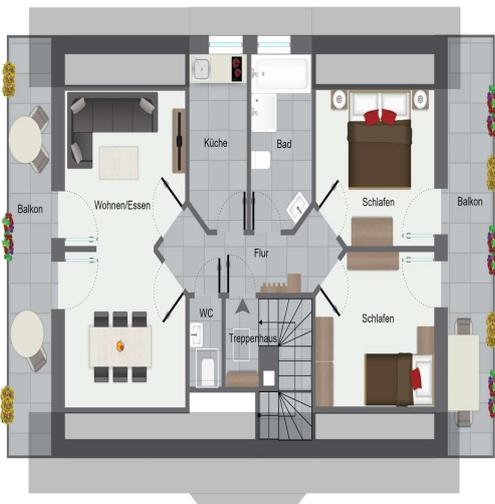


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Kellergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)