Munster

Investieren in Munster – ruhig gelegen, solide vermietet

Objektnummer: 26205037



KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 343 m²

Objektnummer: 26205037 - 29633 Munster

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26205037 - 29633 Munster

Auf einen Blick

Objektnummer	26205037
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	285.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26205037 - 29633 Munster

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	83 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26205037 - 29633 Munster

Die Immobilie





Objektnummer: 26205037 - 29633 Munster

Die Immobilie





Objektnummer: 26205037 - 29633 Munster

Die Immobilie





Objektnummer: 26205037 - 29633 Munster

Die Immobilie





Objektnummer: 26205037 - 29633 Munster

Die Immobilie





Objektnummer: 26205037 - 29633 Munster

Die Immobilie





Objektnummer: 26205037 - 29633 Munster

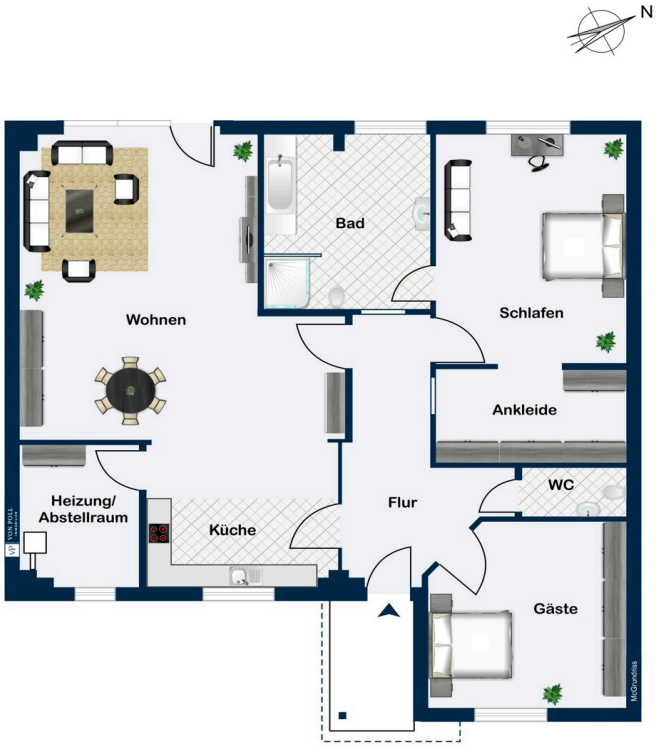
Die Immobilie





Objektnummer: 26205037 - 29633 Munster

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26205037 - 29633 Munster

Ein erster Eindruck

Kapitalanlage in ruhiger Waldrandlage – vermietetes Reihenhaus mit ca. 5,05 % Bruttomietrendite

Dieses gepflegte Reihenhaus im Wohnkarree Rehrhofer Weg in Munster wurde ca. 1995/1996 errichtet und bietet Kapitalanlegern eine interessante Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, großzügiger Wohnfläche und attraktiver Wohnlage.

Auf ca. 120 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ein komfortables und weitgehend altersgerechtes Wohnkonzept. Ein kleiner Vorgarten, ein überdachter Hauseingang, eine Terrasse mit pflegeleichtem Garten, ein Gartenhaus sowie ein Carport ergänzen das Angebot. Vom Garten besteht ein direkter Zugang zu angrenzenden Spazierwegen.
Besonders hervorzuheben ist die sehr ruhige Sackgassenlage am Waldrand in einem gepflegten Wohnumfeld. Gleichzeitig bietet Munster als bedeutender Bundeswehrstandort gute Voraussetzungen für eine langfristige Wohnraumnachfrage.

Die Immobilie ist vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 1.200 € bzw. 14.400 € jährlich. Bezogen auf den Kaufpreis von 285.000 € entspricht dies einer Bruttomietrendite von ca. 5,05 % und macht das Objekt insbesondere für langfristig orientierte Kapitalanleger interessant.

Für die derzeitige, 86-jährige Bewohnerin (geb. 02/1940) besteht ein im Grundbuch eingetragenes Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB. Die Einzelheiten und wirtschaftlichen Bedingungen des Wohnungsrechts werden Kaufinteressenten im Rahmen der weiterführenden Objektunterlagen transparent zur Verfügung gestellt.

Eine interessante Kapitalanlage für Investoren, die ein vermietetes Reihenhaus in Munster mit solider Mieteinnahme, eigenem Garten und Carport in ruhiger, naturnaher Lage suchen.

Objektnummer: 26205037 - 29633 Munster

Ausstattung und Details

Die Immobilie überzeugt durch eine solide Bauweise sowie eine funktionale und gepflegte Ausstattung. Wesentliche Bauteile und Ausstattungsmerkmale stellen sich wie folgt dar:
Baukonstruktion und Gebäudehülle
Fundamente aus Beton gemäß statischen Erfordernissen
Außenwände auf der Süd-/Westseite mit einer Wandstärke von ca. 48 cm, ausgeführt aus Kalksandstein (KSL) und Isospan-Elementen, Fassade mit weißem Spritzputz
Innenwände aus Kalksandstein in Wandstärken von ca. 11,5 cm bzw. 17,5 cm
Brandschutz- und Wohnungstrennwand mit einer Stärke von ca. 30 cm
Deckenkonstruktion als Holzbalkendecke mit Dämmung entsprechend der Wärmebedarfsberechnung und unterseitiger Rigipsbekleidung
vorhandenes Pultdach mit Isolierung und Profilblecheindeckung
Wärmeschutz gemäß Wärmebedarfsberechnung
Trittschalldämmung unterhalb des Estrichs
Trennwände gemäß vorliegender Baubeschreibung und DIN-Anforderungen
Fenster und Sonnenschutz
Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fenster im Wohn- und Schlafzimmer sowie im Badezimmer mit Rollläden
Rollläden aus ca. 2016
im Wohnzimmer elektrisch bedienbarer Rollladen
Bodenbeläge
Fliesen in Flur, Nassbereichen sowie im Wohn-/Essbereich und HW Raum, Schlafzimmer und Kinderzimmer mit Teppichboden
Badezimmer: großzügig geschnittenes Badezimmer, große, ebenerdige Dusche
separate Badewanne
funktionale und komfortable Ausstattung
Heizung
Gaszentralheizung der Marke Viessmann
Heizungsanlage aus dem Jahr 2021
Küche mit Einbauküche
Hinweis: Die Angaben zu Wandaufbau, Wärme- und Schallschutz basieren auf der vorliegenden Baubeschreibung.

Objektnummer: 26205037 - 29633 Munster

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Munster im Heidekreis, eingebettet in eine ruhige und gepflegte Wohnlage mit viel Grün. Die Lage am Waldrand und innerhalb einer verkehrsberuhigten Sackgasse bietet ein besonders angenehmes Wohnumfeld und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

Direkt angrenzende Spazier- und Waldwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Munster gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, gastronomische Angebote sowie weitere Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen stehen im Stadtgebiet zur Verfügung.

Munster ist insbesondere als einer der bedeutendsten Bundeswehrstandorte Deutschlands bekannt und wird wirtschaftlich wesentlich durch die Bundeswehr und die damit verbundenen Arbeitsplätze geprägt. Für Kapitalanleger stellt dies einen interessanten Standortfaktor dar, da hierdurch eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum unterstützt wird.
Die zentrale Lage innerhalb der Lüneburger Heide ermöglicht zudem eine gute regionale Anbindung. Die Städte Soltau, Uelzen und Lüneburg sowie weitere Orte des Heidekreises sind mit dem Pkw erreichbar. Über den Bahnhof Munster besteht darüber hinaus Anschluss an den regionalen Bahnverkehr.

Die Kombination aus ruhiger Waldrandlage, gepflegtem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und der Bedeutung Munsters als Bundeswehr- und Wirtschaftsstandort macht die Lage sowohl für Bewohner als auch für langfristig orientierte Kapitalanleger attraktiv.

Objektnummer: 26205037 - 29633 Munster

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26205037 - 29633 Munster

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen
Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com