



125,83 m²
Eigentumswohnung mit
382,54 m² Kaufgrundstück
in Telgte
Cki 1690



Kaufpreis: 298.000,00 €

Ansprechpartner: Dipl. Math. S. Kacar

Alter Warendorfer Weg

48291 Telgte

Objektbeschreibung:

Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche, eine Küche sowie zwei Balkone.

Ein besonderes Highlight stellt die im Gebäude integrierte, exklusiv nutzbare, überdachte Terrasse 6x4m=24 m² mit angrenzender Garage ca. 30 m² dar. Diese befindet sich im Erdgeschoss auf der linken Seite des Hauses ermöglicht ein komfortables sowie wettergeschütztes Parken.

Im hinteren Bereich der Garage befindet sich zudem eine zusätzliche Einbauküche inklusive Elektrogeräten. Diese eignet sich insbesondere für die Nutzung in den Sommermonaten und bietet ideale Voraussetzungen zum Kochen, Grillen sowie für gesellige Abende mit Familie und Freunden auf der großzügigen, überdachten Terrasse.

Geschosse	Raum	m ²
1.OG		
	Flur 1	2,87
	Flur 2	3,07
	Flur 3	6,91
	Wohnzimmer	30,10
	Abstellraum	9,47
	Kind 1	10,40
	Kind 2	14,69
	Eltern	16,06
	Treppe 1	4,06
	Bad	5,78
	Flur	3,07
	Küche	17,10
	Terrasse Dach 50% berechnet	6,81
	Abzgl. Putz	-3,91
	Abzgl. Verkehrs	-12,65
	Terrasse EG 50% berechnet	12,00
Wohnfläche	Gesamt	125,83
	Garage Ca.	30,00 m ²
KG	2 Räume ca.	15,00
	Gemeinschaftsfl.	55%

Die zweite Wohneinheit befindet sich ebenfalls im Haus im EG und gehört einer weiteren Eigentümerin.

Besonderes hervorzuheben ist der außergewöhnlich hohe Grundstücksanteil dieser Wohnung. Der Einheit sind rund 55,2% des insgesamt 693,00 großen Grundstücks zugeordnet was einer Fläche von etwa 382,54 m² entspricht. Ein derart hohe Grundstücksanteil ist für eine Etagenwohnung äußerst selten einen erheblichen wertbildenden Faktor dar. (Laut Teilungserklärung)

Bei einem Bodenrichtwert von **450,00€/m²** beläuft sich der anteilige **Grundstückswert auf 172.143,00€**

Lagebeschreibung:

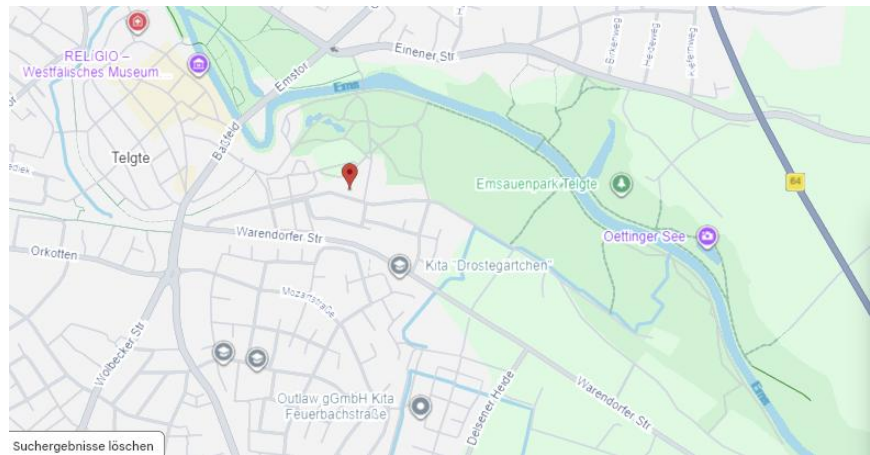
Die Immobilie befindet sich in ruhiger und äußerst begehrtter Wohnlage von Telgte.

Telgte zählt zu den attraktivsten Wohnstandorten im Münsterland und vereint historischen Charme mit einer hohen Lebensqualität. Die Stadt überzeugt durch ihre malerische Altstadt, ein vielfältiges kulturelles Angebot sowie die reizvolle Lage an der Ems.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer gepflegten Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern, wodurch ein besonders ruhiges, sicheres und familienfreundliches Wohnumfeld entsteht.

Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zur Stadt Münster, die sowohl mit dem Pkw als auch über den öffentlichen Nahverkehr in kurzer Zeit erreichbar ist – ideal für Pendler, die naturnah wohnen und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das urbane Leben schätzen.

Die Innenstadt von Telgte mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Minuten.



Suchergebnisse löschen
1966

Baujahr:**Wohnfläche:**

Wohnfläche inkl. 50% der Terrassen, abzgl. Putz und Verkehrsfl. = ca. 125,83 m²
Weitere Kellerräume ca. 15 m²+ Gemeinschaftsfläche und Garage ca. 30,00 m²

Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide sowie funktionale Ausstattung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten:

- 125,83 m² Gesamt Wohnfläche
- 5 Zimmer
- Bad
- Flur
- Überdachte Terrasse 6,00x4,00 m = 24,00m² Fläche im EG davon 50% in Wohnfläche eingerechnet.
- 2 Überdachte Balkone im 1.OG von 2019 erneuert. Siehe Wfl. Berechnung.
- der Linke Teil des Gebäudes besteht aus Garage und dem darüber liegenden Wohnzimmerbereich wurde 1999 neu gebaut
- Badezimmer erneuert 2018
- Bodenbeläge aus Vinyl und Fliesen von 2018
- Garten zur alleinigen Nutzung (linke Gebäudeseite) vollständig umgezäunt, Gartenzaun neu eingebaut 2019
- Integrierte Garage (ca. 30 m²)
- 2 Kellerräume u. Gemeinschaftsflächen im Kellergeschoss
- Gasheizung (erneuert 2019)
- Fenster sind doppelverglast erneuert 1999
- Wohnung derzeit Eigengenutzt – Verfügbar nach Vereinbarung
- Gemeinschaftsflächen im KG
- Grundwasser für Gartenbewässerung

Inh. Dipl. Math. S. Kacar

City Kontakt Immobilien Von-Esmarch-Str.28a 48149 Münster

Tel: +49 251-4902686 u. 4902687 Mobil: 0170 7538554

www.citykontaktimmobilien.de

cki@citykontaktimmobilien.de

Energieausweis:

Typ: Bedarfsausweis
Kennwert: 328,1kWh/(m²a)
WW inkl.: Ja
Energieträger /Heiz. Art: Gas
Effizienzklasse H
Erstell.Datum: 31.03.2026- Gültig bis 31.03.2036

Infrastruktur:

Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend ausgebaut und bietet eine ideale Kombination aus umfassender Nahversorgung und optimaler Verkehrsanbindung.

- Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Ein Edeka-Markt ist ca. 750 m entfernt; weitere Supermärkte wie Rewe und Lidl sind im nahegelegenen Gewerbegebiet Orkotten angesiedelt
- Kindergärten und Schulen sind gut und schnell erreichbar
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch fußläufig erreichbare Bushaltestellen
- Der Bahnhof Telgte ist zügig erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen, insbesondere in Richtung Münster
- Schnelle Verkehrsanbindung an die Stadt Münster über die nahegelegene B64
- Die Autobahnen A1 und A2 sind in ca. 20–30 Fahrminuten erreichbar
- Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der umliegenden Natur runden das attraktive Umfeld.

Grundstücksfläche:

693,00 m² Gesamtgrundstück Anteil Eigenes Kaufgrundstück 55,2% ca.
382,54 m²

Übergabe:

Nach Vereinbarung

Allgemeines:

1. Unsere Angebote basieren auf den Angaben unseres Auftraggebers. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angebote werden von uns nicht übernommen.
2. Unsere Angebote sind ausschließlich an den Angebotsempfänger gerichtet und von uns können gleichzeitig mehreren Interessenten offeriert werden. Ein Zwischenverkauf oder eine Zwischenvermietung bleibt uns vorbehalten. Die Weitergabe dieser Angebote an Dritte ist nicht erlaubt. Im Falle einer Weitergabe an Dritte, macht sich derjenige in Höhe der vereinbarten Provision schadensersatzpflichtig, falls es aufgrund der Weitergabe zu einem Vertragsabschluss kommt.
3. Der im Angebotsschreiben genannte Preis für ein Objekt (Mietzins, Kaufpreis, usw.) ist nur ein Richtwert, daher absolut freibleibend. Der Anspruch auf Maklerprovision bleibt auch dann bestehen, wenn die vertragsschließenden Parteien einen höheren oder niedrigeren Preis für das Objekt vereinbaren, der von dem angegebenen Preis abweicht. Die Höhe der Maklerprovision richtet sich nach dem tatsächlich vereinbarten Preis.
4. Provision
Unser Maklerhonorar beträgt, unbeschadet einer etwaigen Provision, die wir mit dem anderen Vertragspartner vereinbaren oder erhalten und zu deren Vereinbarung wir berechtigt sind (Doppeltätigkeit):
 - a) bei der Vermittlung eines gewerblichen oder Anlage Kaufobjektes 5,95% des Netto Verkaufspreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19%. Zu zahlen vom Käufer bei Abschluss des Notarvertrages.
 - b) Bei privaten Immobilien, Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und auch unbebauten Grundstücken zum privaten Bau zahlen beide Parteien eine hälftige rechtskonforme Provision, Verkäufer und Käufer also jeweils 3,57 % des notariellen Kaufpreises inkl. 19% MwSt. bei Abschluss des Notarvertrages. Die Provision ist mit Unterzeichnung des Notarvertrages sofort und ohne Abzug nach Erhalt der Rechnung fällig.
 - c) Für die Vermittlung eines Vorkaufrechts erhalten wir von Berechtigten 3,57% inkl. MwSt. des Verkehrswertes des Gesamtobjektes, bei der Ausübung des Vorkaufrechtes weitere 3,57 % inkl. des Kaufpreises.
 - d) bei Abschluss eines gewerblichen Mietvertrages, 3 Monatskaltmieten zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19%. Zu zahlen vom Mieter bei Unterschrift des Mietvertrages.
 - e) bei Abschluss eines privaten Mietvertrages über Wohnräume, 2,38 Monatskaltmieten inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19%. Zu zahlen vom Auftraggeber bei Unterschrift des Mietvertrages.

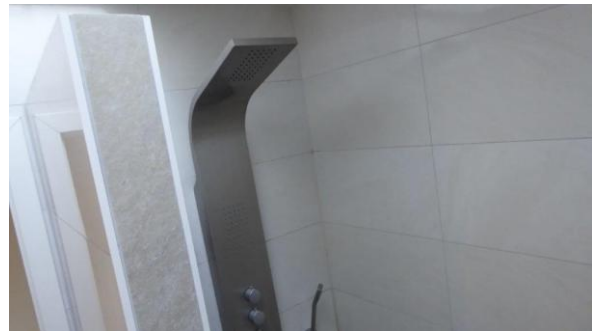
Inh. Dipl. Math. S. Kacar

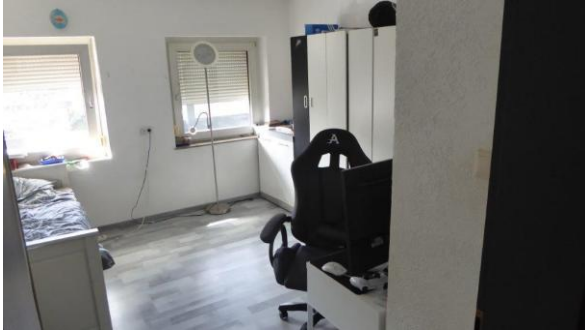
City Kontakt Immobilien Von-Esmarch-Str.28a 48149 Münster

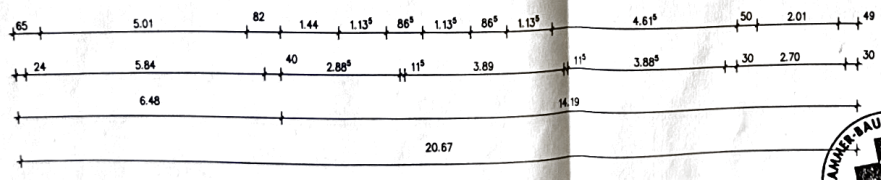
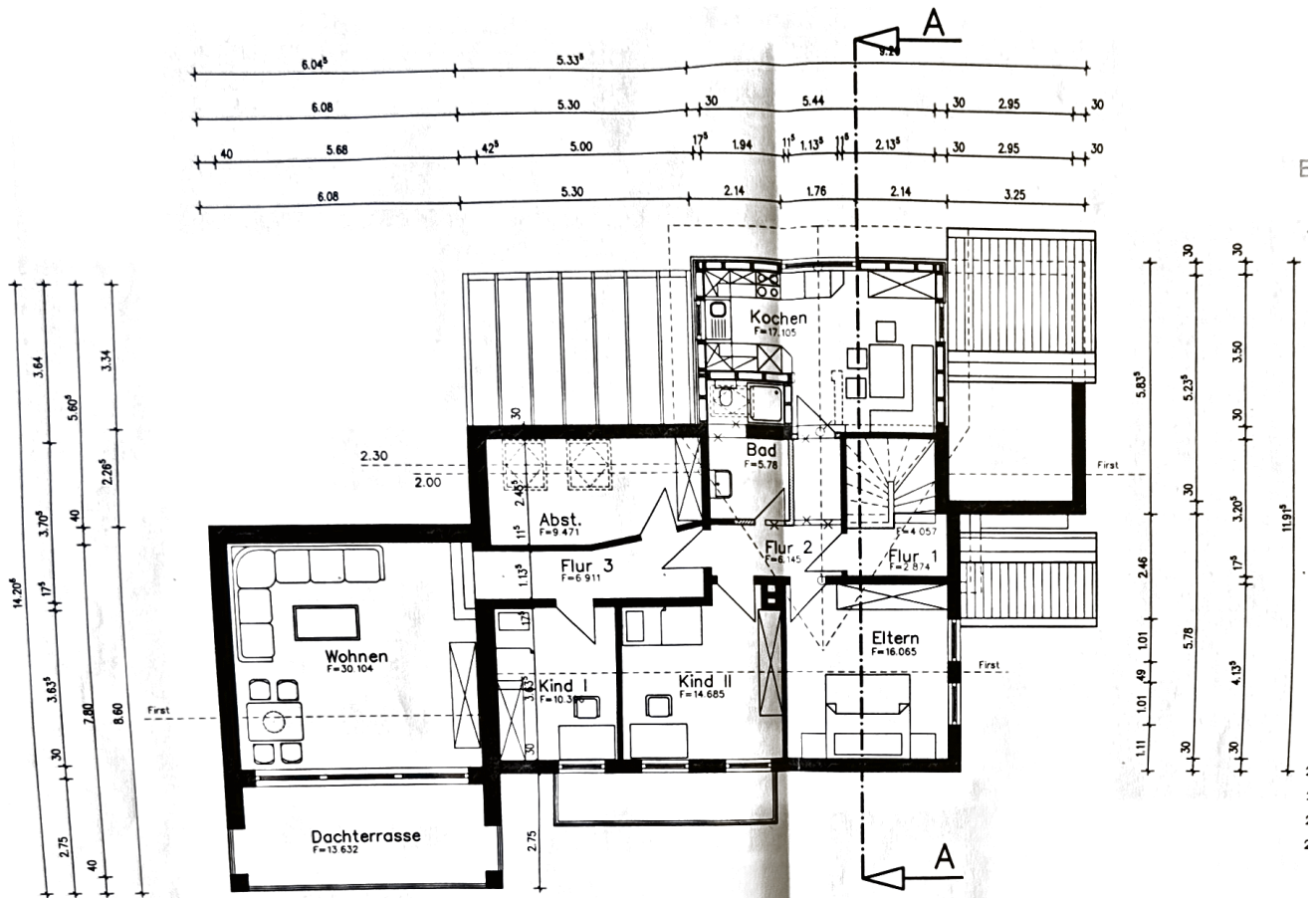
Tel: +49 251-4902686 u. 4902687 Mobil: 0170 7538554

www.citykontaktimmobilien.de

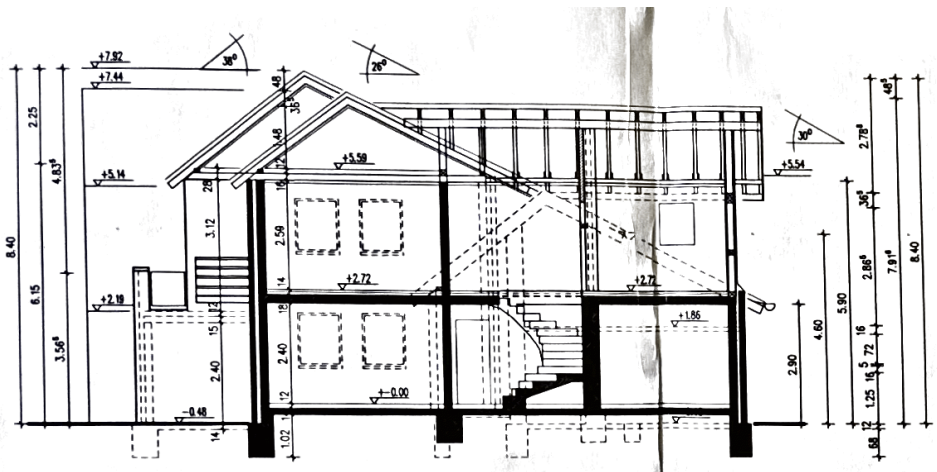
cki@citykontaktimmobilien.de







Bauvorhaben
Bezeichnung
Bauherr
Datum
07.05.1999



Schnitt A-A