



## Moderne Obergeschoss-Wohnung in Wüllen !

Ahaus, Etagenwohnung



Wohnfläche

**63 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**3**



Kaufpreis

**248.990 €**

### Objektdetails

#### Preise

Kaufpreis 248.990 €

Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.)

Mieteinnahmen (soll) 10.584,00

Nettorendite 4,25

#### Ausstattung

Bad Dusche

Heizung Wärmepumpe (Luft-Wasser)

Stellplatzart Freiplatz

Abstellraum Ja

Seniorenrecht Ja

Kabel/Sat TV Ja

Fahrstuhl für	Personen
Bodenbeläge	Fliesen
Bauweise	Massiv

### Flächen

Wohnfläche	63 m <sup>2</sup>
Fläche Balkon/Terasse	7
Anzahl Zimmer	3.0
Anzahl Balkone	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1

### Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug

### Sonstiges

Objektnummer	130979NW-4
Objekt-ID	FIO-10517073540
Anbieter-ID	311700

## Objektbeschreibung

Willkommen zu dieser attraktiven Obergeschoss-Wohnung in Wüllen, die nicht nur durch ihre moderne Ausstattung und Nachhaltigkeit besticht, sondern auch mit der Möglichkeit einer 5% AfA-Abschreibung (Absetzung für Abnutzung) ein interessantes Investment darstellt.

Diese barrierearme Wohnung mit Aufzug bietet eine Wohnfläche von 63 Quadratmetern und ist mit einer hocheffizienten Wärmepumpe sowie einer PV-Anlage ausgestattet, die Energiekosten niedrig halten und die Umwelt schonen. Die massive Bauweise und 3-fach verglasten Fenster sorgen für optimalen Wohnkomfort.

Im Inneren erwarten Sie drei geräumige Zimmer, ein modernes Badezimmer mit hochwertigen Sanitärobjekten sowie ein Balkon für entspannte Stunden im Freien.

Ein PKW-Stellplatz und ein zusätzlicher Kellerabstellraum ergänzen die Annehmlichkeiten dieser Wohnung.

Dank der 5% AfA-Abschreibungsmöglichkeit bietet diese Immobilie auch steuerliche Vorteile. Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater über die Details und die potenziellen Einsparungen, die sich durch diese Abschreibung ergeben können.

Diese Wohnung eignet sich perfekt als langfristige Investition oder als komfortables Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

Sprechen Sie uns an und erfahren Sie mehr über die vielseitigen Vorzüge dieser modernen Immobilie in Wüllen!

### Sonstiges

Das Team der LBS Immobilien GmbH in Ahaus freut sich auf Ihren Besuch, ob online, telefonisch oder persönlich in unserem Kundencenter an der Königstraße 25 - 27 in 48683 Ahaus.

Für alle Angaben, Zeichnungen, Bilder und Berechnungen können wir keine Haftung übernehmen, da sie auf Angaben dritter beruhen. VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



58847111



58847201

## Objektlage



Wüllen ist ein Ortsteil von Ahaus im Kreis Borken, Nordrhein-Westfalen, und liegt im westlichen Münsterland. Die Umgebung von Wüllen ist geprägt von einer idyllischen Landschaft mit Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern, die zum Erkunden und Entspannen

einlädt.

Die Infrastruktur in Wüllen ist gut ausgebaut und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, darunter Geschäfte, Supermärkte, Restaurants, Ärzte und Schulen. Die Atmosphäre ist geprägt von einem harmonischen Mix aus ländlichem Flair und moderner Lebensweise.

Wüllen ist besonders für Fahrradfahrer attraktiv, da es Teil des gut ausgebauten Radwegenetzes im Münsterland ist. Die Nähe zu Ahaus ermöglicht den Bewohnern von Wüllen den Zugang zu weiteren Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Veranstaltungen und Freizeitangeboten.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur Autobahn A31 sowie den Bundesstraßen B70 und B474 ausgezeichnet. Dies ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.

Insgesamt bietet Wüllen eine hohe Lebensqualität in einer naturnahen Umgebung und ist ein beliebter Wohnort für Familien, Pendler und Naturliebhaber im westlichen Münsterland.

Ihr Ansprechpartner

**Julia Schlei**

Telefon: 02561 98150

E-Mail: immo@lbs-ahaus.de

