



Unverbindliche Visualisierung: Die Darstellung kann von der baulichen Ausführung abweichen.



## Das Objekt im Überblick

|                           |                                                                 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Objekttyp:</b>         | Neubau-Eigentumswohnung (Erstbezug)                             |
| <b>Hausart:</b>           | Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten                         |
| <b>Wohnungsanzahl:</b>    | Zwei                                                            |
| <b>Wohnfläche:</b>        | ca. 84 m <sup>2</sup>                                           |
| <b>Zimmer:</b>            | Küche & Wohnen / Schlaf / Gast / Bad / Abstellraum / Spitzboden |
| <b>Etage:</b>             | Obergeschoss mit Dachterrasse                                   |
| <b>Energiestandard:</b>   | KfW 40 (Effizienzhaus)                                          |
| <b>Fertigstellung:</b>    | Feb. 2027                                                       |
| <b>Ort:</b>               | 48727 Billerbeck                                                |
| <b>Adresse:</b>           | Marienstraße 6                                                  |
| <b>Lageart:</b>           | ruhiges Wohngebiet                                              |
| <b>Grundstücksfläche:</b> | 446 m <sup>2</sup>                                              |

|                       |                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Kaufpreis:</b>     | 395.700 € inkl. MwSt                                 |
| <b>KfW-Förderung:</b> | 100.000€ effektiver Jahreszins <b>2,55%</b> bis 2035 |
| <b>Provision:</b>     | Provisionsfrei                                       |

## Highlights der Immobilie

|                          |                                                                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zukunftssicher:</b>   | Effizienzhaus 40 für dauerhaft niedrige Energiekosten                                        |
| <b>Wohlfühlklima:</b>    | Fußbodenheizung in allen Räumen, betrieben über moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe und PV-Anlage |
| <b>Lichtdurchflutet:</b> | Großzügige, bodentiefe Fenster mit 3-fach-Verglasung mit elektrischen Rollläden              |
| <b>Außenbereich:</b>     | Gemeinschaftsgarten sowie eine Süd-Ost Dachterrasse                                          |
| <b>Komfort:</b>          | Stellplatz direkt am Haus / Barrierefreier Zugang                                            |

## Attraktiv für Kapitalanleger

Ideal auch als Kapitalanlage - profitieren Sie von stabiler Nachfrage, moderner Bauweise und attraktiven steuerlichen Rahmenbedingungen.

- **Neubau** = geringer Instandhaltungsaufwand
- Hohe Nachfrage nach energieeffizientem Wohnraum
- Sehr gute Vermietbarkeit durch Lage, Grundriss und Ausstattung
- Steuerliche Vorteile durch die AfA für Neubauten (Deutschland) möglich (z. B. degressive AfA 5%)
- Attraktive Vermietungsperspektive mit ca. 14,50 €/m<sup>2</sup> erzielbarer Miete (indikativ)

## Lagebeschreibung

### Wohnen, wo das Münsterland am schönsten ist

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen von **Billerbeck**, der staatlich anerkannten Erholungsort-Perle im Herzen der Baumberge.

## Idylle trifft auf Lebensqualität

Hier genießen Sie die perfekte Balance: Ihr neues Zuhause liegt in einer gewachsenen, friedlichen Nachbarschaft, während der historische Stadtkern mit seinem imposanten Dom nur wenige Gehminuten entfernt ist. Billerbeck besticht durch seinen mittelalterlichen Charme, gemütliche Cafés und inhabergeführte Geschäfte, die zum Bummeln einladen.

## Infrastruktur & Freizeit

- **Alles nahebei:** Supermärkte, Bäckereien, Gaststätten, Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.
- **Natur pur:** Die umliegenden Baumberge bieten traumhafte Wander- und Radwege direkt vor der Haustür - ideal für Sportbegeisterte und Naturliebhaber.
- **Bildung & Familie:** Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

## Bestens angebunden

Trotz der idyllischen Lage sind Sie hervorragend vernetzt:

- Der **Bahnhof Billerbeck** (RB 63 „Baumberge-Bahn“) bietet eine direkte und schnelle Verbindung nach **Münster** und Coesfeld.
- Die Bushaltestelle ist fußläufig zu erreichen.
- Über die nahegelegenen Landstraßen und die A1/A31 erreichen Sie die Zentren des Münsterlandes und des Ruhrgebiets in kürzester Zeit.

## Ihr Rückzugsort mit bester Anbindung und hoher Lebensqualität.



## Bauweise & Ausstattung

Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Massivbauweise und eine durchdachte Raumaufteilung:

|                                  |                                                        |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Offener Wohn-/Essbereich:</b> | Das Herzstück der Wohnung.                             |
| <b>Badezimmer:</b>               | Moderne Sanitärobjekte und bodengleiche Dusche         |
| <b>Bodenbeläge:</b>              | Fliesen und Vinyl. Designboden nach Absprache möglich. |



## Verkaufskonditionen

|                       |                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Kaufpreis:</b>     | 395.700 € inkl. MwSt                                 |
| <b>Stellplatz:</b>    | Im Kaufpreis enthalten                               |
| <b>KFW-Förderung:</b> | 100.000€ effektiver Jahreszins <b>2,55%</b> bis 2035 |
| <b>Provision:</b>     | Provisionsfrei - Direkt vom Bauträger                |



## Energetische Angaben

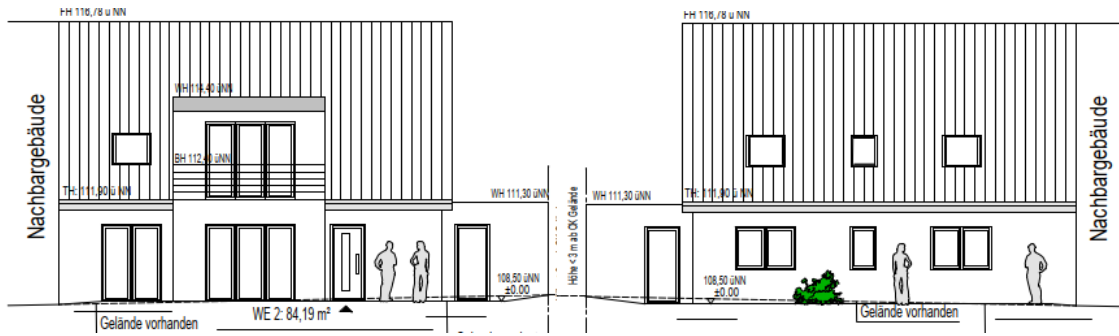
|                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| <b>Effizienzhaus</b>               | 40                           |
| <b>Energieausweistyp</b>           | Bedarfsausweis (vorläufig)   |
| <b>Wesentlicher Energieträger:</b> | Luft-Wasser-Wärmepumpe       |
| <b>Effizienzklasse:</b>            | A+                           |
| <b>Endenergiebedarf:</b>           | 19,82 kWh/(m <sup>2</sup> a) |



## Ihr neues Zuhause wartet

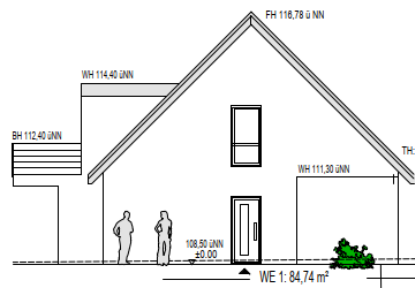
Sichern Sie sich jetzt eine der beiden Einheiten in diesem hochwertigen Neubauprojekt - ideal zur Eigennutzung oder als wertstabile Kapitalanlage.





Südostansicht

Nordwestansicht



Nordostansicht

## Galerie



*Frontansicht des Gebäudes (August 2026)*



*Rückansicht des Gebäudes (August 2026)*



*Sicht in Richtung Nikolausstraße (Mai 2026)*



*Sicht in Richtung Marienstraße (Mai 2026)*

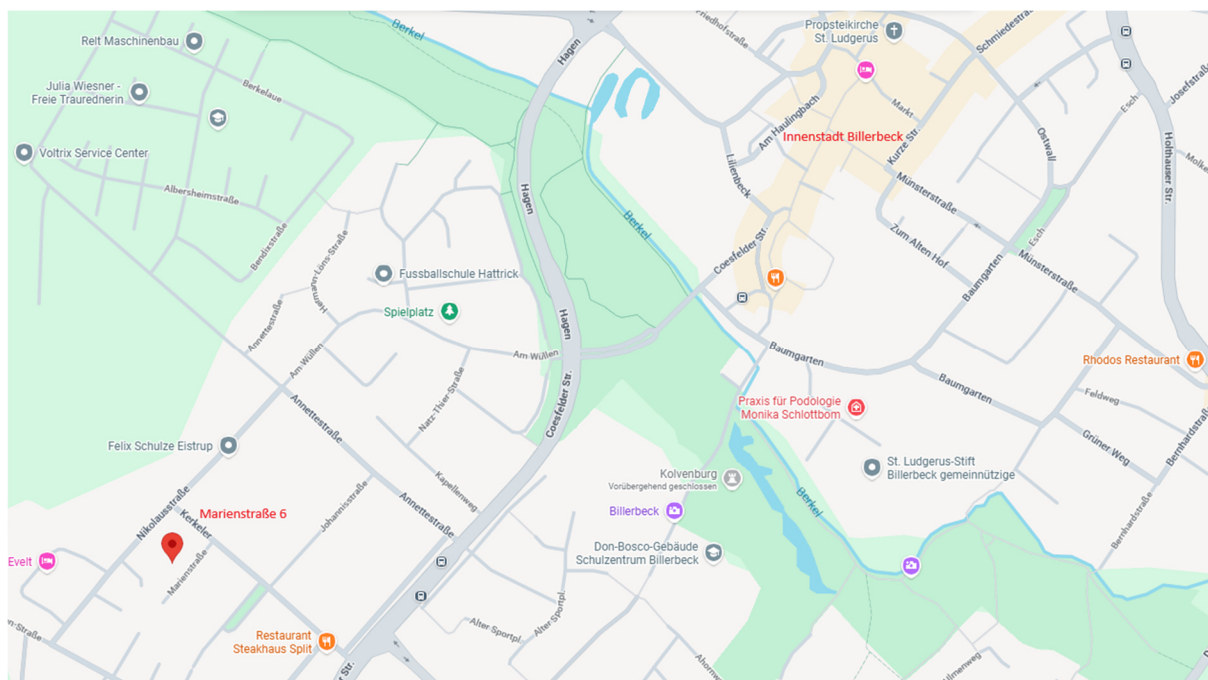


*Sicht entlang Marienstraße (Mai 2026)*



*Sicht entlang Marienstraße (Mai 2026)*

## Karte





## Kontakt & Besichtigung

Da sich das Objekt aktuell im Bau befindet, ist eine Besichtigung der Baustelle nach Absprache kurzfristig möglich. Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Eigenheim oder Kapitalanlage und gestalten Sie die Details (z.B. Bodenbeläge, Fliesen, Türen) noch mit!

**Ansprechpartner:** Johannes Schneider  
**Telefon:** 0173 6382290  
**E-Mail:** j-schneider-coe@gmx.de



---

### **Bauherr / Bauträger**

Anna und Johannes Schneider GbR  
Kücklingsweg 7  
48301 Nottuln

### **Haftungsvorbehalt:**

*Sämtliche Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer/Bauherrn. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Die grafischen Darstellungen und Visualisierungen dienen der Illustration und können Sonderausstattungen enthalten, die nicht im Standardpreis enthalten sind.*

*Da sich das Objekt in der Bauphase befindet, bleiben Änderungen in der Planung, Ausführung und den verwendeten Baumaterialien vorbehalten, sofern diese den Wert der Immobilie nicht mindern. Maßgeblich für den Leistungsumfang und die Beschaffenheit sind ausschließlich der notariell beurkundete Kaufvertrag sowie die beigelegte Baubeschreibung und der Aufteilungsplan.*

### **Provisionshinweis:**

*Der Verkauf erfolgt **provisionsfrei** direkt durch den Bauherrn. Es fällt keine Maklercourtage an.*