

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

🏠 Das Objekt im Überblick

Objekttyp:	Neubau-Eigentumswohnung (Erstbezug)
Hausart:	Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten
Wohnungsanzahl:	Zwei
Wohnfläche:	ca. 85 m^2
Zimmer:	Küche & Wohnen / Schlaf / Gast / Bad / Gäste WC / Abstellraum
Etage:	**Erdgeschoss mit Garten**
Energiestandard:	KfW 40 (Effizienzhaus)
Fertigstellung:	März 2027
Ort:	48727 Billerbeck

Adresse:	Marienstraße 6
Lageart:	ruhiges Wohngebiet
Grundstücksfläche:	446 m^2
Kaufpreis:	375.000 €
KfW-Förderung:	KfW-Förderdarlehen (Programm 298) 100.000 € effektiver Jahreszins **2,55%** bis 2035 KfW-Wohneigentumsprogramm 124 mit bis zu weiteren 100.000 € für Eigennutzer

Hinweis: Die Übertragung des bestehenden KfW-Darlehens einschließlich des Zinssatzes von 2,55 % erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung der beteiligten Finanzierungspartner. Die zusätzliche Förderung über KfW 124 ist abhängig von den individuellen Fördervoraussetzungen und der Kreditprüfung. Alle Fördermöglichkeiten und steuerlichen Vorteile stehen unter dem Vorbehalt der jeweiligen gesetzlichen, technischen und persönlichen Voraussetzungen. Eine individuelle Prüfung durch den Finanzierungspartner bzw. Steuerberater wird empfohlen.

Provision:	Provisionsfrei

Highlights der Immobilie

Eingang zur Wohnung:	Separater Hauseingang - ein hohes Maß an Privatsphäre
Zukunftssicher:	Effizienzhaus 40 für dauerhaft niedrige Energiekosten
Wohlfühlklima:	Fußbodenheizung in allen Räumen, betrieben über moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe und PV-Anlage
Lichtdurchflutet:	Großzügige, bodentiefe Fenster mit 3-fach-Verglasung mit elektrischen Rollläden
Außenbereich:	Eigener Garten mit großer Süd-Ost Terrasse und ein Gemeinschaftsgarten
Komfort:	Stellplatz direkt am Haus / Barrierefreier Zugang

💼 Attraktiv für Kapitalanleger

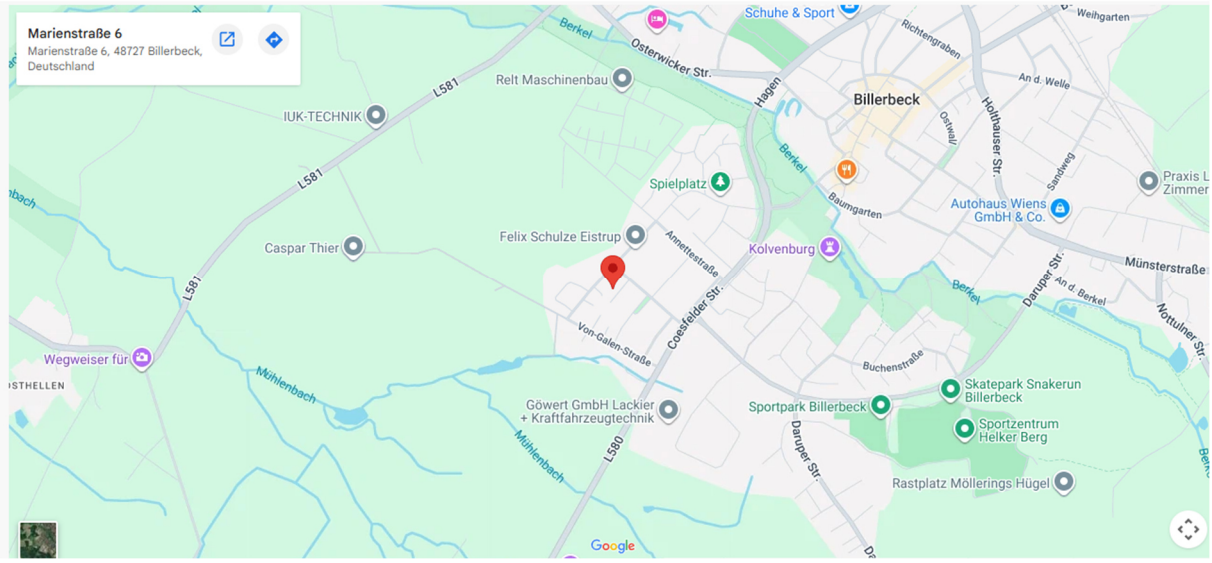
Ideal auch als Kapitalanlage - profitieren Sie von stabiler Nachfrage, moderner Bauweise und attraktiven steuerlichen Rahmenbedingungen.

- 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%)
- KfW-Förderdarlehen (Programm 298) 100.000 € effektiver Jahreszins **2,55%** bis 2035
- Attraktive Vermietungsperspektive mit ca. 14,50 €/m^2 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.
- Stadtnah - nur ca. 15 Gehminuten bis in die Innenstadt
- Ruhige Sackgassenlage - entspanntes Wohnen ohne Durchgangsverkehr
- Naturnahe Umgebung - ideal für Spaziergänge und Erholung

Ihr Rückzugsort mit bester Anbindung und hoher Lebensqualität.

🛠️ Bauweise & Ausstattung

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

Offener Wohn-/Essbereich:	Das Herzstück der Wohnung.
Badezimmer:	Moderne Sanitärobjekte und bodengleiche Dusche, zusätzliches Gästebad
Bodenbeläge:	Fliesen und Vinyl. Designboden nach Absprache möglich.
Außenanlagen:	Für beide Wohnungen ein Gemeinschaftsgarten
Terrasse:	Große Südost Terrasse mit eigenem Garten
Energieeffizient:	Effizienzhaus 40 für dauerhaft niedrige Energiekosten
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung (außen Anthrazit / innen weiß) + elektrische Rollläden

Wärmeversorgung:	Fußbodenheizung in allen Räumen, betrieben über moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe und PV-Anlage
Kommunikation:	Netzwerkanschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen
Parkmöglichkeiten:	eigener Stellplatz

💶 Verkaufskonditionen

Kaufpreis:	375.000 €
Stellplatz:	Im Kaufpreis enthalten
KFW-Förderung:	KfW-Förderdarlehen (Programm 298)100.000€ effektiver Jahreszins **2,55%** bis 2035 KfW-Wohneigentumsprogramm 124 mit bis zu weiteren 100.000 € für Eigennutzer
Provision:	Provisionsfrei - Direkt vom Bauträger

📈 Energetische Angaben

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

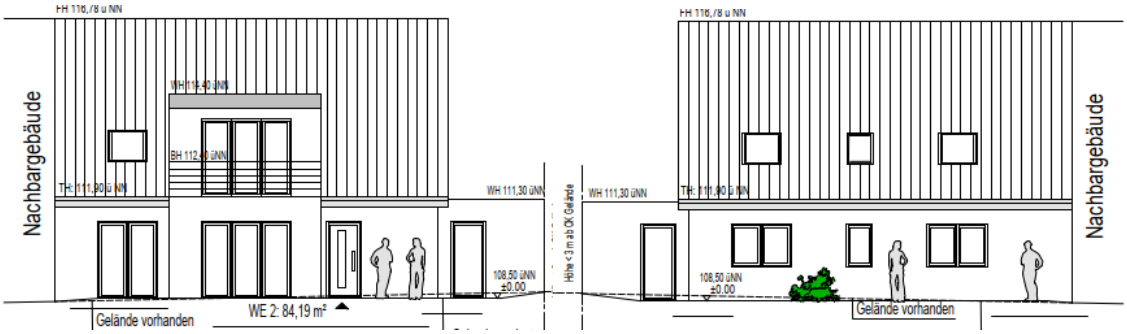
🔑 Ihr neues Zuhause wartet

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

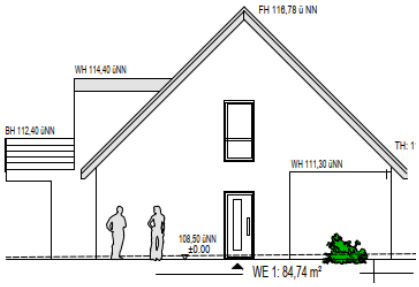
Grundriss



Erdgeschosswohnung WE1



Südostansicht *Nordwestansicht*



Nordostansicht

Außenanlagen



Räumlichkeiten


Flur


Eingangsbereich


Schlafzimmer


Büro / Gästezimmer


Wohn- / Kochen


Abstellraum / Hauswirt...


Badezimmer


Gästebad

Transparenz-Hinweis: Um Designkonzepte und visuelle Eindrücke zu illustrieren, nutzen wir hier KI-generiertes Bildmaterial. Alle Rechte und Nutzungsbedingungen wurden dabei ordnungsgemäß berücksichtigt. Visualisierungen können von der Realität abweichen.
Es handelt sich um unverbindliche Visualisierungen und können durch den Käufer frei gestaltet werden.

📞 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 beigefügte Baubeschreibung und der Aufteilungsplan.

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