



INVESTMENT CUM LAUDE



UNIVERSE



PRO URBAN AG

EIN PORTFOLIO APPARTEMENT-PROJEKT DER PRO URBAN AG

INVESTMENT CUM LAUDE



UNIVERSE

## INVESTMENT CUM LAUDE

Eine gute Geldanlage ist immer eine Investition in die Zukunft. Im besten Falle geht diese Zukunft über einen stabilen Wertzuwachs und eine attraktive Rendite hinaus. Wäre es nicht wünschenswert, wenn aus der eigenen Investition ein Wert für die Gesellschaft entstünde?

Die PORTFOLIO APPARTEMENTS im UNIVERSE vereinen diese beiden Aspekte. Ihnen als Investor bieten die Appartements eine attraktive Kapitalanlage zur Vermietung oder zur Eigennutzung – und in der Studentenstadt Münster eine perfekte Basis, um in eine erfolgreiche Zukunft zu starten.

UNIVERSE – für alle ein Gewinn.  
Von PRO URBAN.



INVESTMENT CUM LAUDE



## DIE LAGE

12

MÜNSTER — ALTE STADT DER JUNGEN MENSCHEN

## ↗ DAS INVESTMENT

24

HOCHFREQUENZWOHNEN IN MÜNSTER

## PORTFOLIO APPARTEMENTS

26

SIE VERDIENEN, WIR MACHEN DEN REST

## PRO URBAN

30

ERFOLG IST FAMILIENSACHE!

## UNIVERSE - DAS PROJEKT

32

FÜR MÜNSTER WIE GESCHAFFEN



## LEBENSQUALITÄT IN DER STUDENTENSTADT

# SCHÖNHEIT TRIFFT BILDUNG



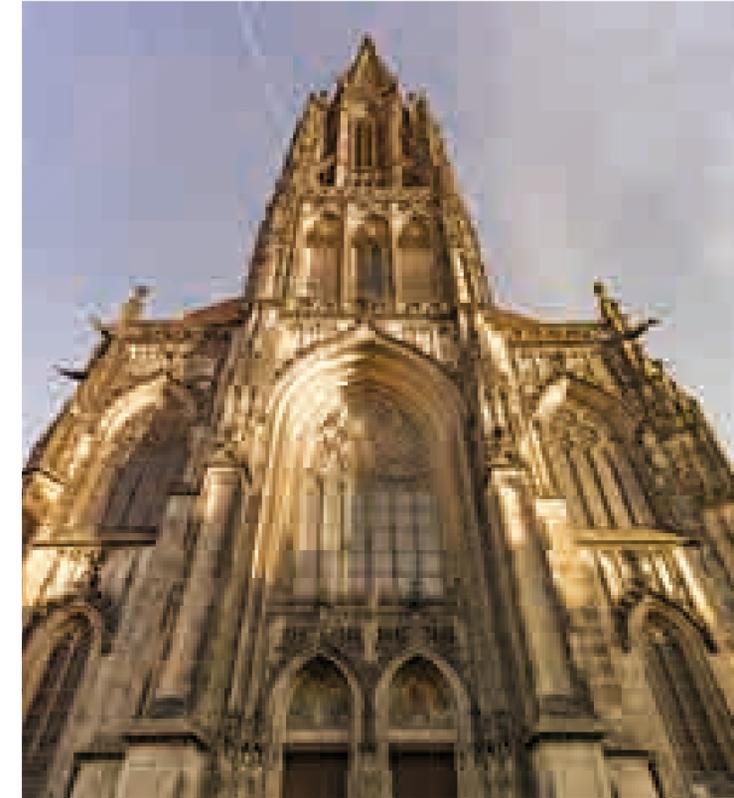
Ein prachtvoller Dom, eine malerische Altstadt, ein geschichtsträchtiges Rathaus: Münster hat alles, was Touristen begeistert und alles, was eine Stadt mit hoher Lebensqualität auszeichnet. Darum besuchen nicht nur Menschen aus aller Welt die Stadt in Westfalen, sie schätzen sie auch als Wohnort.

Die Einwohnerzahl von Münster entwickelt sich durchweg positiv und hat 2014 die Marke von 300.000 Bürgern überschritten. Stellt man dieser Zahl die Studenten und Schüler gegenüber, dann studiert und lernt in Münster rund ein Fünftel der Bevölkerung. Und das hat Einfluss auf das Stadtbild: Die Westfälische Wilhelms-Universität ist keine reine Campus-Universität, sondern verfügt über rund 219 Standorte innerhalb der Stadt.

Dadurch hat das Fahrrad als Verkehrsmittel in Münster eine besonders große Bedeutung für die 58.000 Studenten an Uni und FH, die damit zu ihren Fakultäten fahren. Bei einer derart hohen Dichte an Lernenden und Lehrenden hat sich Münster als Wissenschaftszentrum einen internationalen Namen gemacht. In unmittelbarer Nähe des Universitätsgebäudes im Schlossgarten ist ein Technologiepark entstanden, der ideale Möglichkeiten für Spitzenforschung schafft und diese auch für Wirtschaftsunternehmen nutzbar macht. Ein exklusives Know-how, von dem Unternehmen aus der Umgebung heute profitieren. Nicht umsonst schwören Konzerne wie BASF Coatings, Brillux oder die LVM Versicherung auf den scheinbar beschaulichen Standort mitten im Westfälischen.

### MÜNSTER – STADT DER JUNGEN LEUTE

58.000 Studenten an Universität und Hochschulen und 30.000 Schüler, Dozenten, Absolventen, Berufseinsteiger und Überflieger – Münster ist eine sehr junge Stadt mit großem Bedarf an kleinen Wohnungen.

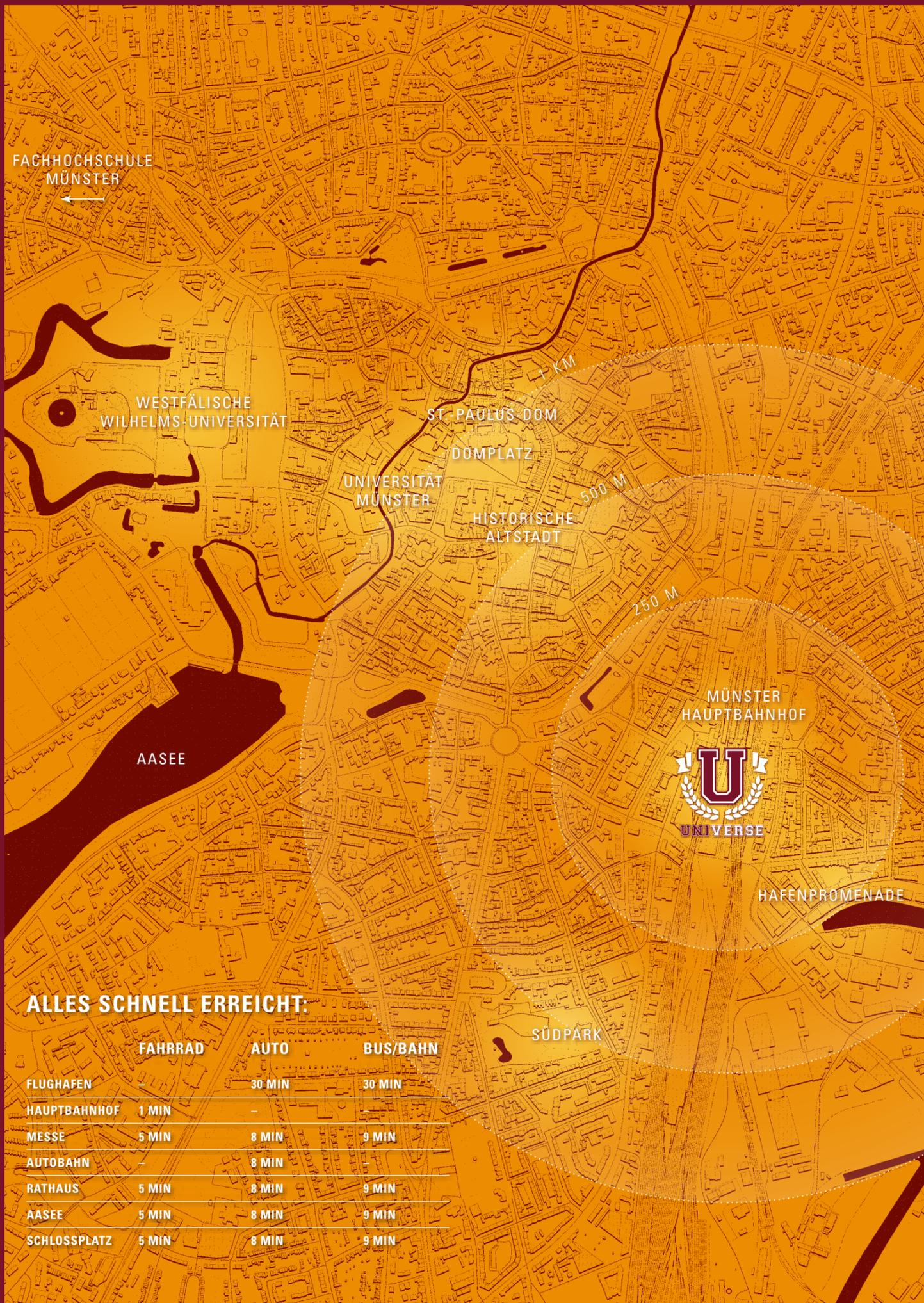






DEAR **UNIVERSE**,  
I'M TOTALLY **OPEN**  
TO SOMETHING AWESOME  
COMING MY WAY.





MIT BESTEN VERBINDUNGEN

# UNIVERSE - DER NEUE LEBENSMITTELPUNKT IN MÜNSTER.

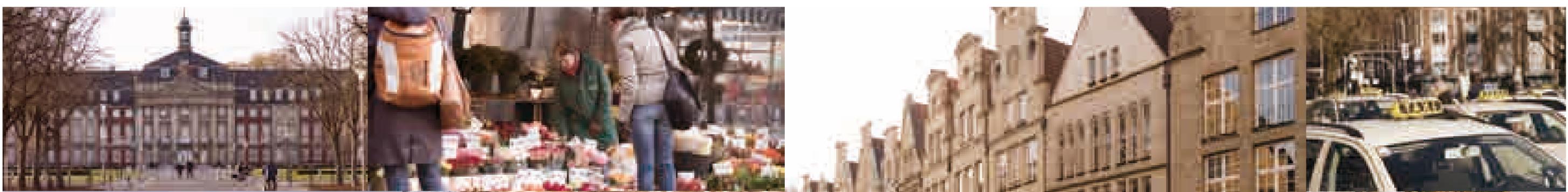


Die 219 Standorte der Universität liegen über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Hinzu kommen die Fachhochschule und andere Bildungsanstalten sowie die Arbeitgeber in Münster und Umgebung, die von den gut ausgebildeten Absolventen profitieren. Wo also wäre der günstigste Ausgangspunkt, um diese Hotspots zu erreichen? Die Antwort: an einem Ort, von dem aus alles erreichbar ist.

Das UNIVERSE entsteht in unmittelbarer Nähe des Münsteraner Hauptbahnhofes. Die Promenade im grünen Ring um das historische Stadtzentrum liegt nur wenige Meter entfernt und die Innenstadt ist zu Fuß bequem zu erreichen. Doch die strategisch perfekte Lage erschließt auch alle weiteren Ziele im Stadtgebiet und darüber hinaus. Als wichtigster Verteiler des öffentlichen

Nahverkehrs in Münster passiert nahezu jede Buslinie den Hauptbahnhof und macht in unmittelbarer Nähe des UNIVERSE Station. Das ist besonders in den Abend- und Nachtstunden von Vorteil.

Als Deutschlands Fahrradstadt Nr. 1 sind die Radwege in Münster allgegenwärtig und werden rege genutzt. Hier spielen weniger die Verbindungen als die eigene Fitness eine Rolle. Doch auch wer trotz des Radwegenetzes auf das eigene Auto setzt, erreicht vom UNIVERSE auf der Bahnhofstraße das gesamte Stadtgebiet einfach und schnell: Der äußere Stadtring dient als Verteiler und macht die Ziele in den Stadtteilen von Aaseestadt bis Kinderhaus zu einer Frage von Minuten. Und für alle weiteren Ziele gibt es die Autobahn A1, die im Westen das Stadtgebiet tangiert.



# MÜNSTER: 1.200 JAHRE LEBENSQUALITÄT





## DIE INFRASTRUKTUR ALS STANDORTVORTEIL

# UNIVERSELLE MÖGLICHKEITEN



Die Geschäftslandschaft rund um einen Hauptbahnhof ist in jeder Stadt vielfältig. Das gilt auch für Münster. Davon profitieren nicht nur die vielen Reisenden, sondern auch die Bewohner des UNIVERSE.

Alles, was man im Alltag braucht, bietet das nähere Umfeld des UNIVERSE. Und zwar in unterschiedlichster Qualität: Günstige Super-

märkte gibt es hier ebenso wie einen Bio-Markt, Sushi-Bars ebenso wie Döner-Läden. Banken, Sparkassen sowie Apotheken komplettieren das breite Angebot und viele der Geschäfte sind im Hauptbahnhof sogar rund um die Uhr geöffnet. Sogar Fitnessstudios liegen in Laufweite und machen das UNIVERSE zu einem perfekten Standort für Alltag, Freizeit und Studium.

### FREIZEIT

- 1 McFIT
- 2 MUSCLE-GYM
- 3 PILATES ZENTRUM
- 4 GOP VARIETÉ-THEATER
- 5 STADTMUSEUM MÜNSTER
- 6 GAZELLE CLUB
- 7 GLEIS 22
- 8 AUSZEIT – MEIN TAG AM MEER

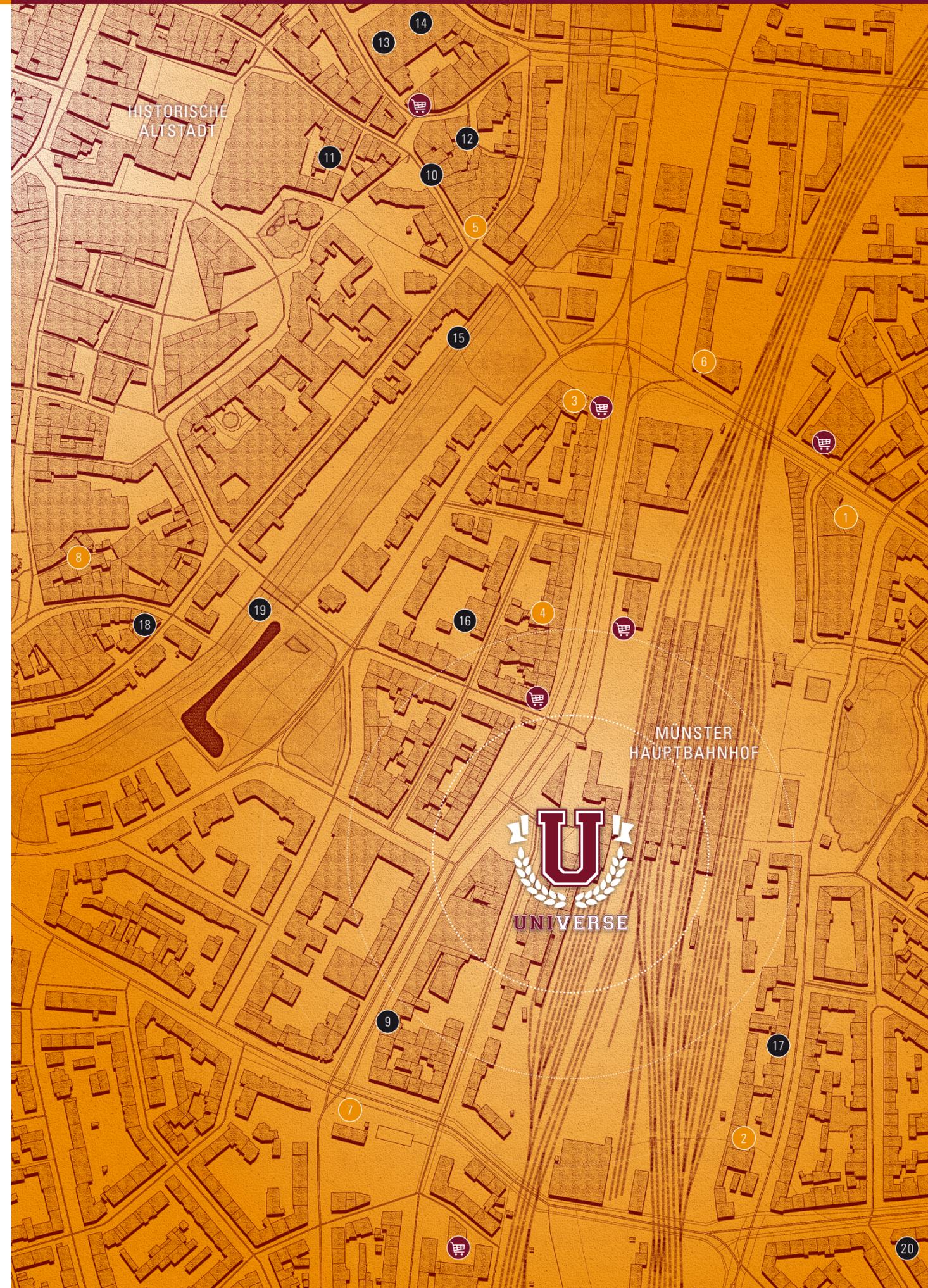
### GENIESSEN

- 9 JUSHO SUSHI + GRILL
- 10 HANS IM GLÜCK
- 11 ROSSINI
- 12 ENCHILADA MÜNSTER
- 13 BESITOS MÜNSTER
- 14 APOSTO MÜNSTER
- 15 BRASSERIE MÜNSTER
- 16 CUBA NOVA RESTAURANT

- 17 PRÜTT CAFÉ
- 18 WHISKY DUNGEON
- 19 L'OSTERIA
- 20 FUSION CLUB

### NAHVERSORGUNG

-  NAHVERSORGER IN DER UMGEBUNG



INVESTMENT CUM LAUDE



## FEIERN

HEAVEN CLUB & RESTAURANT – 14 MINUTEN 



Ein wenig schicker, ein wenig exklusiver und damit perfekt zum Ausgehen ist das „Heaven“. Freitags, samstags und vor Feiertagen verwandelt sich das Restaurant Heaven in einen pulsierenden Club mit wechselndem Programm. Und auch unter der Woche kann man das Leben hier genießen – mit Steaks, Thai-Gerichten und saftigen Burgern.

[www.heaven-muenster.de](http://www.heaven-muenster.de)

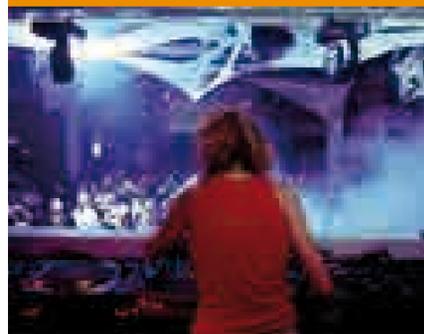
CUBA NOVA – 3 MINUTEN 



Nicht direkt „im Hause“, aber keine 100 Meter entfernt ist das Cuba Nova vom UNIVERSE. Die Location kombiniert ein günstiges Restaurant mit Club-Atmosphäre. Nach einem Dinner mit Pizza und Pasta kann man auf der Tanzfläche zu täglich wechselnden Klängen die Kalorien sofort wieder verbrennen.

[www.cubanova.de](http://www.cubanova.de)

FUSION CLUB – 20 MINUTEN 



Der Fusion Club ist eine Veranstaltungsllocation, die für ihre Party-Reihen in ganz NRW bekannt ist. House und Techno dominieren die musikalische Landschaft und die wummernden Bässe und treibenden Beats haben ein Einzugsgebiet, das Freunde der elektronischen Tanzmusik aus ganz NRW anzieht.

[www.fusion-club.de](http://www.fusion-club.de)

## FREIZEIT UND KULTUR

EINMAL UM DIE ALTSTADT – 8 MINUTEN 



Beliebte Joggingstrecke: Die grüne Promenade auf dem ehemaligen Befestigungsring fasst den Stadtkern ein und ist 4.500 Meter lang. 9 Runden sind also fast Marathondistanz.

[www.muenster.de](http://www.muenster.de)

PRINZIPALMARKT – 13 MINUTEN 



Der Platz mit den charakteristischen Giebelhäusern und Bogengängen lädt zum Bummeln, Shoppen und Genießen ein.

[www.prinzipalmarkt.de](http://www.prinzipalmarkt.de)

STADTHAFEN – 9 MINUTEN 



Am Kreativkai ist in umgebauten Speicherrhäusern und moderner Architektur ein neues Quartier mit Künstlerateliers, Museen, Cafés und Restaurants entstanden.

[www.muenster.de](http://www.muenster.de)

AASEE MÜNSTER – 8 MINUTEN 



Der Aasee ist Münsters zentralstes Naherholungsgebiet – und sein nördliches Ufer nur einen kurzen Spaziergang entfernt vom UNIVERSE. Der Aasee lockt mit malerischen Wegen Spaziergänger, Radfahrer und Inlineskater an seine grünen Ufer. Ein Bootsverleih, eine Segelschule und zwei Segelclubs laden dazu ein, den See vom Wasser aus zu erkunden.

[www.muenster.de](http://www.muenster.de)

GOP VARIÉTÉ-THEATER – 2 MINUTEN 



Ein wechselndes Künstlerensemble, unterstützt von kreativen Regisseuren, präsentiert alle zwei Monate eine neue Variété-Show. Vor den Abendvorstellungen wird im Theatersaal ein köstliches, saisonal variierendes 2- oder 3-Gänge-Menü serviert.

[www.variete.de](http://www.variete.de)



## SPORT UND BEWEGUNG



Pilates ist ein Ganzkörpertrainingskonzept mit einem einzigartigen System aus Dehn- und Kräftigungsübungen. Im Pilates Zentrum Münster werden die neusten Erkenntnisse aus Sportmedizin, Biomechanik und Physiotherapie in das Training eingebunden. Der Weg dorthin ist allerdings nicht für das Training geeignet: Vom UNIVERSE liegt das Pilates Zentrum Münster nur einen kurzen Fußweg entfernt.

[www.pilateszentrum-muenster.de](http://www.pilateszentrum-muenster.de)



Ausdauertraining, Muskelaufbau oder Body-Shaping – bei McFit ist Training das ganze Jahr über und rund um die Uhr möglich. Ob der Traumkörper das Ziel ist oder nicht, das Training dafür ist vom UNIVERSE in wenigen Minuten erreichbar.

[www.mcf.it](http://www.mcf.it)

## SHOPPEN



Alles, was man braucht – und vieles, von dem man noch gar nicht wusste, dass man es haben will: Das bieten die Münster Arkaden. Die 40 Geschäfte in der Altstadt, von Einzelhandel bis Gastronomie, umspannen das gesamte Spektrum für einen erfüllenden Einkaufsbummel. Und wenn doch noch Wünsche offen bleiben, sind zwei weitere Shopping-Tempel gleich um die Ecke.

[www.arkadenmuenster.de](http://www.arkadenmuenster.de)

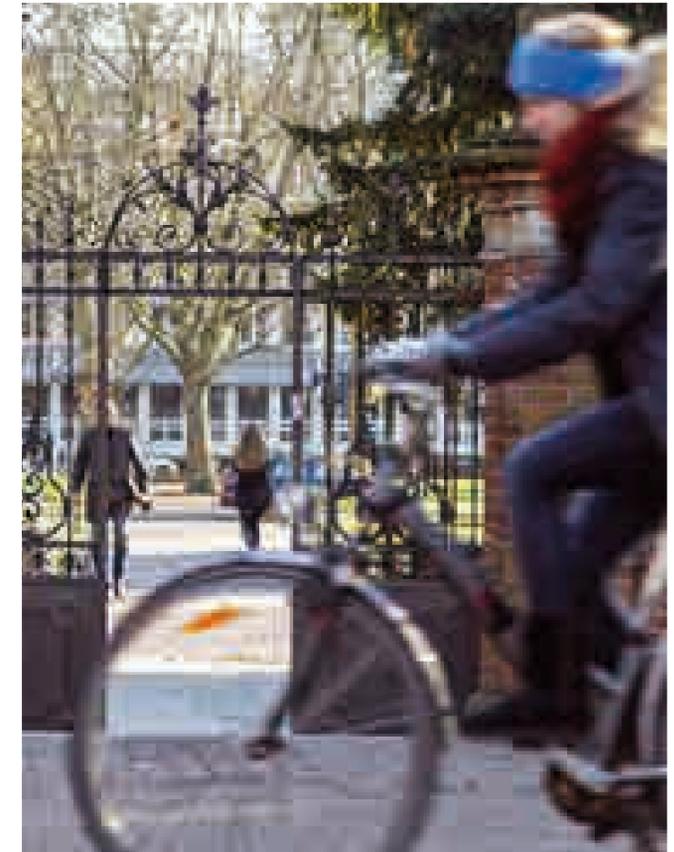


Zwischen den Souvenirshops und Cafés mit Blick auf die historische Architektur rund um den St.-Paulus-Dom finden sich viele kleine Geschäfte mit Nützlichem, Schönerem und Kurioserem. Eine Shopping-Tour in der Münsteraner Altstadt gleicht einer Entdeckungsreise und die Kreditkarte ist das Ticket ...

[www.muenster.de](http://www.muenster.de)

## FAHRRADSTADT MÜNSTER

Die gesamte Infrastruktur der Stadt ist an die vielen Radfahrer perfekt angepasst. Dazu gehören viele Radwege und Radstationen zum sicheren, trockenen Abstellen des Gefährtes.





DIE EINEN STELLEN  
DIE WEICHEN FÜR  
IHRE KARRIEREN.  
SIE STELLEN DIE  
WEICHEN FÜR IHREN  
GEWINN.





## DIE NACHFRAGESITUATION IN MÜNSTER

# BELIEBT, BEGEHRT, BEGRENZT!\*



Die Nachfrage nach Appartements und kleinen Wohnungen ist in den letzten Jahren stetig gestiegen. Allein in Nordrhein-Westfalen drücken rund 755.000 Studenten die Bänke in den Hörsälen. Dementsprechend nachgefragt ist „bezahlbarer Wohnraum“ in den Hochschulstädten. Aber auch Pendler sind eine wachsende Zielgruppe: Rund die Hälfte der 9,27 Mio. Erwerbstätigen in NRW pendelt täglich über die Grenzen des

Wohnortes hinweg zur Arbeit. Münster ist Spitzenreiter bei Einpendlern: Knapp 93.000 Berufstätige reisen zum Arbeiten alltäglich in die Stadt mit ihren rund 310.000 Einwohnern. Sie stellen einen Anteil von 44,4 Prozent unter den Erwerbstätigen in Münster dar. Die Wohnraumsituation in Münster gilt bereits seit 2012 als schwierig – allein 2013/14 verzeichnete die Universität etwa 10.000

Neueinschreibungen. Seit 2009 ist die durchschnittliche Kaltmiete deutlich gestiegen und liegt über dem Durchschnitt in Nordrhein-Westfalen.

Der Bedarf an kleineren Wohnungen für Universitäts- und Uniklinikmitarbeiter, Gaststudenten, Gastdozenten und andere Berufsgruppen ist groß – und entsprechend gut sind die Renditeaussichten des UNIVERSE.

### HIGH POTENTIAL MÜNSTER:

- ✓ 58.000 STUDENTEN (WINTERSEMESTER 2015/16)
- ✓ 166.630 HAUSHALTE (2015)
- ✓ 30.000 SCHÜLER (2015)
- ✓ 160.280 BESCHÄFTIGTE (2016)

BIP JE ERWERBSTÄTIGE/-R

**73.589 €** (2013)

VERFÜGBARES PRO-KOPF-EINKOMMEN

**22.095 €** (2013)

ARBEITSLOSENQUOTE

**5,8 %** (2015)

EINWOHNERZAHL

**310.039** (2015)

KAUFKRAFT-KENNZIFFER

**108,4** (2016)

ANTEIL DER PENDLER IN MÜNSTER

**44,4 %** (2015)

HAUSHALTSSITUATION  
MÜNSTER

19,6% >3-PERSONEN-HAUSHALTE

26,7% 2-PERSONEN-HAUSHALTE

53,7% SINGLE-HAUSHALTE

WOHNUNGSANGEBOT  
UNIVERSE

8% 8 WE ÜBER 60m²

12% 11 WE BIS 60m²

80% 74 WE BIS 40m²

DAS WOHNUNGSANGEBOT IM UNIVERSE ORIENTIERT SICH AN DER DEMOGRAFISCHEN ENTWICKLUNG MÜNSTERS.

Quellenangaben auf Seite 49.



## PORTFOLIO APPARTEMENTS

**SIE VERDIENEN.  
WIR MACHEN  
DEN REST.**



### Das Investment

Nach wie vor sind Immobilien eine gute Geldanlage. Das niedrige Zinsniveau macht den Erwerb einer Immobilie noch immer attraktiv. Als Kapitalanlage werden Objekte interessanter, die gemanagt vermietet werden.

Wer ein Appartement nicht für sich selbst erwirbt, möchte von der Investition etwas haben. Und damit sind nicht Arbeit, Stress und Sorgen gemeint. Die Investition soll sich auszahlen – in Form von möglichst hoher Wertsteigerung und konstanten Mieteinnahmen. Für die Appartements in Münster wird eine gleichbleibend hohe Nachfrage prognostiziert, seitens Studenten, Montagearbeitern und projektbezogener Arbeitnehmer, was sie zu einem attraktiven Investment macht. Und dafür, dass man sich entspannt zurücklehnen kann, sorgen die PORTFOLIO APPARTEMENTS von PRO URBAN, zu denen auch das UNIVERSE gehört.

### Das Full-Service-Paket für Ihr Immobilien-Investment

PORTFOLIO APPARTEMENTS kombinieren gute Ertragschancen mit niedrigem Aufwand. Das Prinzip ist einfach: Sie erwerben ein Appartement, zum Beispiel im UNIVERSE, und das professionelle Mietmanagement von PRO URBAN übernimmt für Sie alle Aufgaben rund um die Vermietung.

Das Mietmanagement der PRO IMMO-SERVICE GmbH kümmert sich um die Sondereigentumsverwaltung und das Mietmanagement. Dazu gehören die Vermietung Ihrer Wohnung mit Bonitätsprüfung des Mieters, Aufsetzen eines Mietvertrages, Neuvermietung bei Auszug oder die Renovierung zwischen zwei Mietern. Und der Mietpool gewährleistet Monat für Monat regelmäßige Mieteinnahmen - durch das komplette Full-Service-Paket ohne eigenen Aufwand.

## DIE VORTEILE DES UNIVERSE ALS PORTFOLIO APPARTEMENTS:

- ✓ BELEIHBARES EIGENTUM MIT EIGENEM GRUNDBUCHEINTRAG
- ✓ HOHES WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL DURCH LAGE UND BAUQUALITÄT
- ✓ MÖGLICHE EIGENNUTZUNG DES INVESTMENTS
- ✓ UMFASSENDE VERMIETUNGSSERVICE
- ✓ REGELMÄSSIGER LIQUIDITÄTSFLUSS DURCH MIETPOOL



## DAS MIETPOOL-KONZEPT

# MACHT REGELMÄSSIGE MIETEINNAHMEN MÖGLICH AUCH WENN ES EINMAL ZU LEERSTAND KOMMT!

Das konsequent an dem Bedarf der Stadt ausgerichtete Wohnungsangebot des UNIVERSE sorgt für eine dauerhafte Vermietung Ihrer Wohnung. Als PORTFOLIO APARTMENTS sorgt beim UNIVERSE das Mietpool-Konzept für zusätzliche Konstanz: Denn damit fließen auch dann Mieteinnahmen, wenn Ihr Appartement gerade einmal leer stehen sollte.

Der Mietpool des UNIVERSE funktioniert ganz einfach: Die Summe der gesamten Mieteinnahmen wird unter den Eigentümern aller Wohnungen des Mietpools aufgeteilt. Der Verteilungsschlüssel richtet sich anteilig nach den erworbenen Miteigentumsanteilen, denn durch die Zahl von 91 Apartments im UNIVERSE fallen Übergangszeiten bei Mieterwechsel so gut wie nicht ins Gewicht. Sie erhalten Monat für Monat Ihre anteiligen Mieteinnahmen.



Die Allgemeine  
Relativitätstheorie

Gravitation

$$g_{11} dx^2 + \dots + g_{44} dt^2 = ds^2$$

$$\frac{ds}{dt} = \text{81 Grad pt}$$

Bewegungsgleichungen

$$\frac{d}{dt} \left( \frac{\partial H}{\partial \dot{x}} \right) - \frac{\partial H}{\partial x} = 0$$

**+2,3%**

MIETPREISSTEIGERUNG  
SEIT 2014

**+16,6%**

PROGNOSTIZIERTER EINWOHNER-  
ZUWACHS BIS 2040

**0,5%**

LEERSTANDSQOTE WOHNEN  
(2015)

*Handwritten notes:*  
setzen  
 $\sqrt{g}$   
 $T$   
 $MW = \text{...}$   
 $\frac{1}{\sqrt{g}}$   
 $\frac{1}{\sqrt{g}}$

“IM MITTELPUNKT  
STEHT IMMER DER  
MENSCH. SEI ER MIETER,  
KAPITALANLEGER ODER  
MITARBEITER  
UNSERER FIRMA.“

PRO URBAN AG

DIE PRO URBAN AG

## ERFOLG IST FAMILIENSACHE



Die PRO URBAN AG ist eine inhabergeführte Unternehmensgruppe. Seit der Gründung der PRO URBAN im Jahr 1973 ist der Familienbetrieb kontinuierlich ausgebaut und um neue Geschäftsfelder erweitert worden. Insbesondere durch den Bau und erfolgreichen Betrieb von Konzeptimmobilien sind weitere Tätigkeitsfelder hinzugekommen, die in die Gründung von Betreiber- und Management-Gesellschaften mündeten. Die Verbindung dieser Gesellschaften bildet heute die PRO URBAN AG.

Aus der engen Zusammenarbeit der einzelnen Unternehmen ergeben sich zahlreiche Synergieeffekte, die letztlich allen Beteiligten zugutekommen: dem Unternehmen PRO URBAN durch optimierte Planungen, den Betreibergesellschaften durch bedarfsgerecht gebaute Objekte, den Investoren durch Kapitalanlagen mit hohem Wertsteigerungspotenzial und den Endnutzern durch perfekt geplante, hochwertige Häuser.

### EIN FAMILIENBETRIEB

Unternehmensgründer Egbert Möller (Vorstandsvorsitzender), Marisa Möller (Vorstand) und Raphael Wellen (Vorstand)



### PRO URBAN AG

PRO URBAN AG –  
ALLES UNTER EINEM DACH

Der Erfolg von PRO URBAN motiviert zu weiteren Unternehmungen. Um Finanzkraft und Leistungsfähigkeit für Projekte in der Größenordnung des UNIVERSE zu steigern, wurde die PRO URBAN AG gegründet, deren Aktienbestand sich komplett in der Hand der Familie befindet.



### PRO URBAN

PRO URBAN – PROJEKT IN  
MÜNSTER „BAHNHOFSTRASSE“ GMBH  
BAUHERR UND ENTWICKLER

Das Leistungsspektrum von PRO URBAN deckt alle Bereiche einer Immobilienentwicklung ab, von der Planung über die Realisierung bis zur Vermarktung von schlüsselfertigen Wohn-, Sozial- und Gewerbeimmobilien.



### PRO IMMOSERVICE

PRO IMMOSERVICE –  
IMMOBILIEN-MANAGEMENT

Das gesamte Management eines PORTFOLIO APPARTEMENTS wird durch PRO IMMOSERVICE gewährleistet. Die gesamte SEV- und WEG-Verwaltung und insbesondere sämtliche Mietangelegenheiten werden von PRO IMMOSERVICE abgedeckt.

NOBELPREISVERDÄCHTIG WOHNEN

# INVESTMENT CUM LAUDE!



## KFW 55 EFFIZIENZHAUS

Das UNIVERSE denkt umweltbewusst und verfügt über moderne Technik für einen energiesparenden Betrieb.

## ISOLIERVERGLASUNG

Durch die Fensterverglasung bleibt die Wärme drinnen und der Verkehrslärm draußen.

## MEHR ALS NUR FASSADE

Elegante Verklammerung und raffinierte architektonische Details zeugen von Wert und Qualität.

## BALKONE UND DACHTERRASSEN

Teilweise verfügen die Wohnungen über Balkone und in der obersten Etage sogar über eine großzügige Sonnenterrasse.

## EFFIZIENTE GRUNDRISSSE

Durchdacht geschnitten, praktisch angelegt: Das UNIVERSE nutzt den vorhandenen Raum der Wohnungen ideal aus.

## AUFZUG

Treppensteigen hält fit, aber manchmal ist ein Aufzug schon recht praktisch. Im UNIVERSE kann man wählen, wie man nach oben kommt.

## FAHRRADKELLER

Münster ist die Fahrradstadt schlechthin. Darum bietet UNIVERSE einen Fahrradkeller und Innenhof mit direkter Zufahrt von der Straße aus.

## STELLPLÄTZE FÜR PKW

Parkraum in der Stadt ist immer ein Thema. Im Untergeschoss bietet das UNIVERSE daher 12 Stellplätze.

INVESTMENT CUM LAUDE



**KAPITALANLAGE  
MIT 4 STERNEN!**

## 1. STANDORT

Das UNIVERSE entsteht in Münster, einer der wichtigsten Studentenstädte in Deutschland und aussichtsreichem Immobilienstandort.

## 2. BEST INVEST

Zusätzlich zum Wertsteigerungspotenzial von Münsteraner Immobilien tragen auch Standort und Wohnungsmix des UNIVERSE positiv zur Mietrendite bei.

## 3. EIGENNUTZUNG

Die Kapitalanlage steht auch für Familienangehörige zur Eigennutzung zur Verfügung.

## 4. FULL-SERVICE-OPTIONEN

PRO IMMOSSERVICE GmbH kümmert sich um alle Angelegenheiten der Vermietung im UNIVERSE.



**DAS UNIVERSUM IST  
DIE GESAMTHEIT VON  
RAUM, ZEIT, MATERIE  
UND ENERGIE.  
WAS BRAUCHT MAN  
MEHR?**

INVESTMENT

INVESTMENT CUM LAUDE



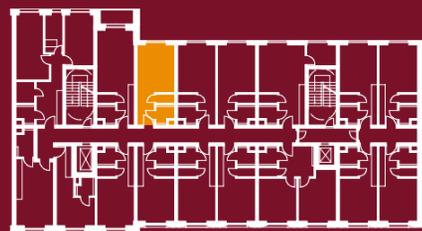
**UNIVERSE**





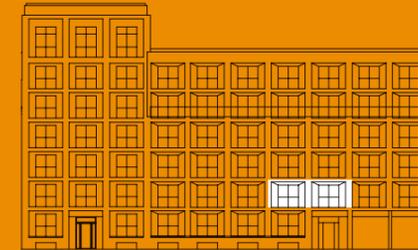
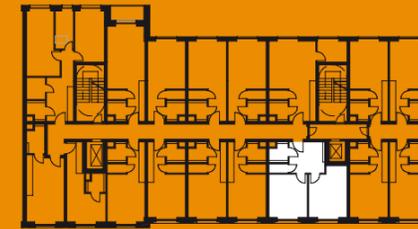
**1. OBERGESCHOSS WE 1.15**  
**1-ZIMMER-APPARTEMENT**  
**WOHNFLÄCHE 27,99 M<sup>2</sup>**

1 WOHNEN	20,90 m <sup>2</sup>
2 DUSCHBAD/WC	3,49 m <sup>2</sup>
3 ABSTELLRAUM 1	1,32 m <sup>2</sup>
4 ABSTELLRAUM 2	2,28 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>27,99 m<sup>2</sup></b>



**1. OBERGESCHOSS WE 1.7**  
**2-ZIMMER-APPARTEMENT**  
**WOHNFLÄCHE 50,58 M<sup>2</sup>**

1 WOHNEN 1	16,34 m <sup>2</sup>
2 DUSCHBAD/WC	3,48 m <sup>2</sup>
3 DIELE/KÜCHE	11,41 m <sup>2</sup>
4 WOHNEN 2	18,03 m <sup>2</sup>
5 ABSTELLRAUM	1,31 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>50,58 m<sup>2</sup></b>





**MEHR DAVON!**

So groß kann klein sein – wenn man den Platz perfekt zu nutzen weiß.



**HELLE FREUDE**

Mit bodentiefen Fenstern holt das UNIVERSE viel Sonnenlicht in die Wohnungen.



**SHOWERGESCHICHTEN**

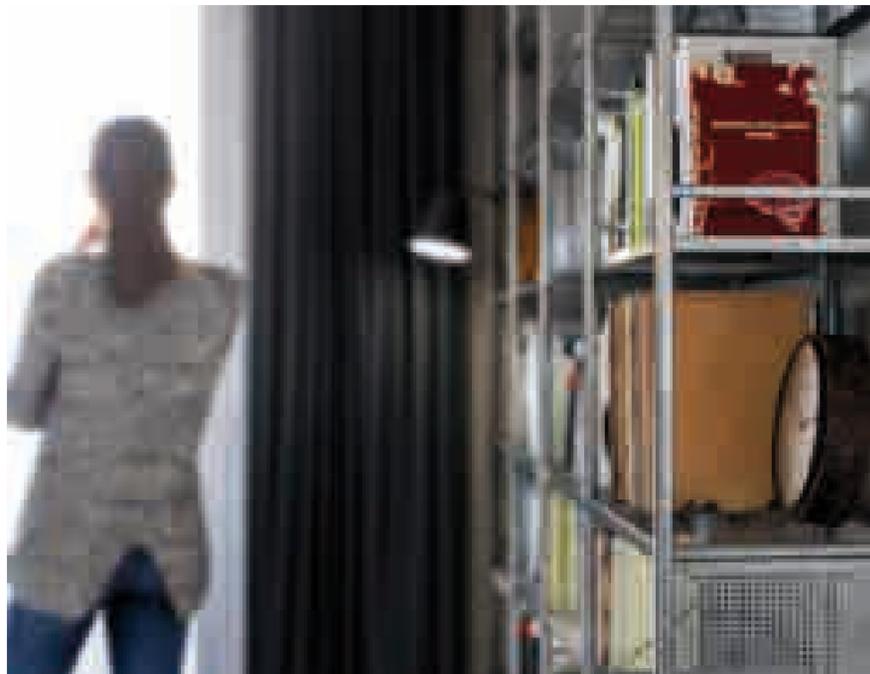
Ein bisschen Spa muss sein: Die Bäder sind durchweg hochwertig ausgestattet – ob Appartement oder Penthouse.





FRISCHLUFTZONE

Teilweise verfügen die Wohnungen über Balkone, die Penthouses über großzügige Dachterrassen.





## PLATZSPARENDE UND RENDITEORIENTIERTE AUSSTATTUNG

# QUALITÄT BIS INS **DETAIL** !!!

### HIGHLIGHTS DER AUSSTATTUNG:

- ✓ FUSSBODENHEIZUNG
- ✓ RAUMINDIVIDUELLE TEMPERATURREGELUNG
- ✓ 3-FACH VERGLASTE FENSTER MIT PILZBESCHLAG (GEGEN AUFHEBELN)
- ✓ SONNENSCHUTZ MITTELS VERDUNKLUNGSSTORES
- ✓ SICHERHEITSGERÄUMUNG IM ERDGESCHOSS
- ✓ GROSSZÜGIGER BADSPIEGEL MIT INTEGRIERTER BELEUCHTUNG



WASCHTISCH DURAVIT PHILIPPE STARCK 3



WC DURAVIT PHILIPPE STARCK 3



DUSCHARMATUR HANS GROËHE RAINDANCE

Die Wohnungen im UNIVERSE sind optimiert für Pendler, Studenten und Menschen mit projektbezogenen Arbeitsverhältnissen. Das umfasst nicht nur die attraktiven Mieten der Appartements, sondern auch ihre Ausstattung. Die Wohnungen sind komplett möbliert und das Mobiliar ist perfekt auf die Grundrisse abgestimmt, um den vorhandenen Raum bestmöglich auszunutzen.

Und nicht nur der Wohnraum wird optimiert: Möblierte Wohnungen können zu einem höheren Mietzins angeboten werden. Setzt man, wie bei der Einrichtung und Ausstattung im UNIVERSE, dazu auf hochwertige und langlebige Materialien sowie auf eine

wartungsarme Technik, so lässt sich auch die erzielte Rendite durch die Vermietung der Wohnungen maximieren.

Zum Einsatz kommen in den Appartements des UNIVERSE hochwertige Produkte namhafter Hersteller, die sich bereits in vergangenen Projekten bewährt haben. Die Erfahrungen der PRO IMMOSSERVICE GmbH im Mietmanagement fließen hierbei in die Auswahl der Produkte ein. So wird sichergestellt, dass die verarbeiteten Materialien und Produkte den Anforderungen von Mietern und Vermietern gleichermaßen entsprechen.

# SSS SIEDLE

# DURAVIT LEBEN IM BAD

# KERMI

# hansgrohe

### MÖBLIERUNGSVORSCHLAG:



#### SCHRANK UND GARDEROBE

Stauraum satt. Fast fünf Kubikmeter Volumen verstecken sich hier hinter vier Türen mit eleganten Edelstahlbeschlägen.

#### KÜCHE UND KÜHLSCHRANK

Cerankochfeld, elegante und langlebige Edelstahlspüle, Mikrowelle und natürlich ein großer Kühlschrank mit Tiefkühlzone und optimalen Energiewerten.

#### SCHREIBTISCH

Der Schreibtisch dockt direkt an die Essecke an. So wird Raum gespart und zugleich ist der Weg zur Tasse Kaffee oder zum gesunden Obst nicht weit.

#### SCHLAFSOFA

Im geräumigen Bettkasten verschwindet tagsüber das Bettzeug. Durch die hochwertige Federkernmatratze fühlt man sich fast wie in einem Boxspringbett.



## MEHRZIMMER-APPARTEMENTS UND PENTHOUSE-WOHNUNGEN

# DARF'S EIN BISSCHEN MEHR SEIN?

Um den Marktpotenzialen der Stadt Münster zu entsprechen und der Lage in der Nähe des Hauptbahnhofes gerecht zu werden, richtet sich das UNIVERSE hauptsächlich an die große Zielgruppe Pendler und Studenten. Das Angebot von 91 Apartments spiegelt diese Ausrichtung wider. Um weitere Zielgruppen zu erschließen, finden sich auf jeder Etage des UNIVERSE auch Mehrzimmer-Wohnungen. Im Staffelgeschoss werden zwei weitläufige Penthouses mit Blick über die Altstadt realisiert. Dieser ausgewogene Wohnungsmix orientiert sich an den demographischen Gegebenheiten der Stadt und dem daraus resultierenden Bedarf. Das Ergebnis ist eine Mischung, die als PORTFOLIO APPARTEMENTS für Kapitalanleger attraktive Rendite verspricht.

Neben den platzoptimierten 1-Zimmer-Apartements entstehen im UNIVERSE auch 2-Zimmer-Wohnungen mit einem Platzangebot von bis zu 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Non-plus-ultra des UNIVERSE sind allerdings die zwei Penthouses im Obergeschoss. Mit drei Zimmern, einem Raumangebot von rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon oder Dachterrasse markieren sie einen Standard, der im UNIVERSE und darüber hinaus einzigartig ist.



KONTAKT

INVESTMENT CUM LAUDE



KONTAKT



PRO URBAN

PROJEKT IN MÜNSTER „BAHNHOFSTRASSE“ GMBH  
Auf der Herrswiese 15  
49716 Meppen

eMail: [vertrieb@pro-urban.de](mailto:vertrieb@pro-urban.de)  
Tel.: 05931 - 98 99 0

Weitere Angaben und eine Darstellung der vertraglichen Grundlagen sowie der Risiken des Erwerbs einer Wohnungseigentumseinheit im Rahmen des Konzept Portfolio Appartements UNIVERSE in Münster finden Sie in unserem Prospektteil B, den wir Ihnen gerne bei einem konkreten Interesse an dieser Kapitalanlage überreichen.

## QUELLENANGABEN

- [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)
- [www.stadt-muenster.de](http://www.stadt-muenster.de)
- [www.business-on.de](http://www.business-on.de)
- [www.statista.com](http://www.statista.com)
- [www.wn.de](http://www.wn.de)
- [www.immoscout.com](http://www.immoscout.com)

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Bei der in diesem Exposé dargestellten Immobilie handelt es sich um ein in der Planung befindliches Objekt. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und entsprechen dem derzeitigen Stand der Planungen. Dennoch kann keine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Einzelne Änderungen in Bezug auf diesen in diesem Exposé wiedergegebenen Planungsstand bleiben ausdrücklich vorbehalten. Durch solche ausdrücklich vorbehaltenen Planungsänderungen können sich daher auch im Hinblick auf die tatsächliche Ausführung des Bauvorhabens sowie im Hinblick auf die in diesem Exposé wiedergegebenen Angaben, Darstellungen und Berechnungen Änderungen ergeben. Für Art und Umfang der tatsächlichen baulichen, technischen sowie rechtlichen Ausführung der in diesem Exposé dargestellten Immobilie sind ausschließlich der mit den jeweiligen Käufern geschlossene Kaufvertrag sowie dessen Anlagen (insbesondere Baubeschreibung und Baupläne) verbindlich. Bei den in diesem Exposé wiedergegebenen dreidimensionalen Visualisierungen handelt es sich um freie künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die zukünftige Realität wiedergeben. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung und Raumaufteilung stellt lediglich einen unverbindlichen Gestaltungsvorschlag dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Die in diesem Exposé enthaltenen Pläne, Zeichnungen sowie sonstigen Illustrationen und Visualisierungen dienen lediglich und ausschließlich einer ersten und zugleich unverbindlichen Veranschaulichung des bislang noch in Planung befindlichen Bauvorhabens und geben weder die tatsächliche spätere Bauausführung wieder noch stellen sie eine rechtlich verbindliche Baubeschreibung dar. Etwas in diesem Exposé enthaltene Berechnungen stellen ebenfalls lediglich rechtlich unverbindliche Beispielrechnungen auf der Basis des derzeitigen Planungsstandes dar; solche in diesem Exposé wiedergegebenen Berechnungen begründen keine zugesicherten Eigenschaften und stellen auch keinen sonstigen vertraglichen Leistungsinhalt dar. Maßgeblich für die vertraglichen Leistungsinhalte des Verkäufers sind ausschließlich die Inhalte der mit den jeweiligen Käufern geschlossenen Verträge sowie deren Anlagen.

INVESTMENT CUM LAUDE



UNIVERSE

[WWW.PROURBAN.DE/UNIVERSE](http://WWW.PROURBAN.DE/UNIVERSE)



PRO URBAN AG