

Münster

# Kernsanierte 3 Zimmerwohnung im Kreuzviertel!

Objektnummer: 25055002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25055002 - 48147 Münster

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25055002 - 48147 Münster

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25055002    |
| Wohnfläche   | ca. 81,4 m² |
| Zimmer       | 3           |
| Schlafzimmer | 2           |
| Badezimmer   | 1           |
| Baujahr      | 1926        |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 480.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25055002 - 48147 Münster

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                   |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergieverbrauch         | 105.39 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 15.10.2033    | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 2024              |

Objektnummer: 25055002 - 48147 Münster

## Die Immobilie



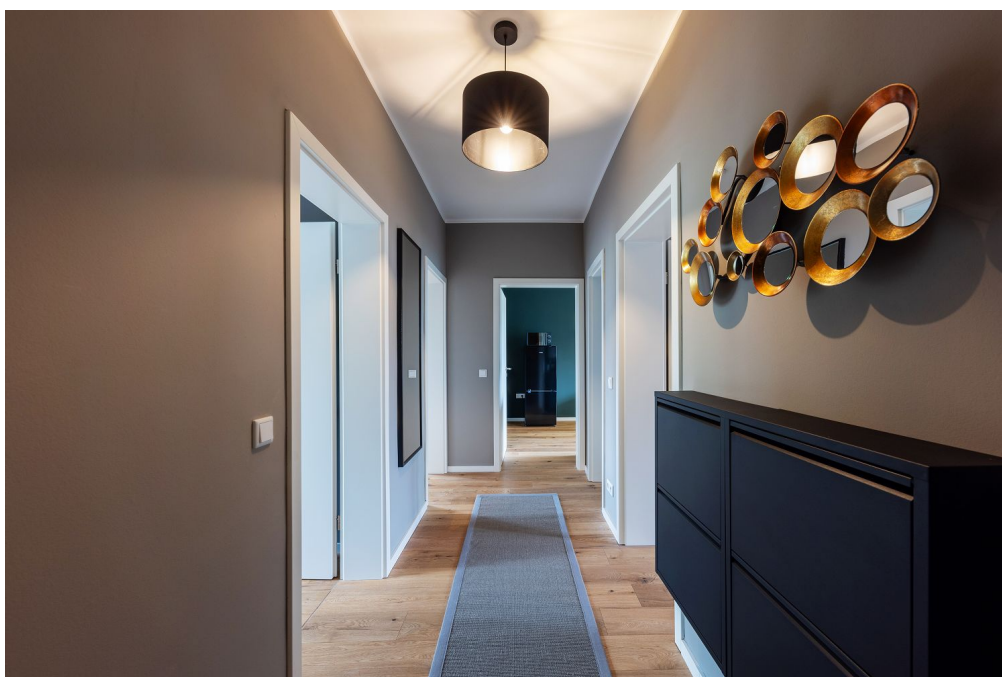
Objektnummer: 25055002 - 48147 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055002 - 48147 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055002 - 48147 Münster

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese lichtdurchflutete und modern ausgestattete Wohnung bietet auf ca. 80 m² alles, was das Herz begehrt. Perfekt geeignet für Singles oder Paare, die eine zentrale, gut angebundene Lage schätzen. Der großzügige Schnitt und die großen Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume, die durch hochwertige Parkettböden eine warme und einladende Atmosphäre erhalten. Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, die perfekt für Kochliebhaber geeignet ist. Ein top modernes Tageslichtbad sowie der Balkon mit Gartenblick sind tolle Highlights des Objektes. Darüber hinaus wurden sowohl die Fenster als auch die Elektrik der Wohnung kürzlich komplett gemacht. Auch die Heizung kam im Jahre 2024 neu. Das Objekt ist aktuell nicht vermietet. Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Diese attraktive Wohnung in Münster wartet auf Sie!

Objektnummer: 25055002 - 48147 Münster

## Ausstattung und Details

- \* Einbauküche
- \* Parkett
- \* Balkon
- \* Tageslichtbad

Objektnummer: 25055002 - 48147 Münster

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt zentral in Münster, in einer begehrten Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Schritte entfernt. Sie liegt nur 2,8 km vom Hauptbahnhof Münster entfernt und ermöglicht damit eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Das Schloss Münster erreichen Sie nach 1,9 km, und der Botanische Garten Münster befindet sich in einer Entfernung von 3,4 km. Auch kulturelle und wissenschaftliche Highlights der Stadt liegen in unmittelbarer Nähe: Der St.-Paulus-Dom ist lediglich 1,6 km entfernt, die Westfälische Wilhelms-Universität Münster 1,7 km, und das Veranstaltungszentrum Halle Münsterland erreichen Sie nach 3,7 km.

Objektnummer: 25055002 - 48147 Münster

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 105.39 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25055002 - 48147 Münster

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34 Münster  
E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)