

Münster

# Altbaucharme - über den Dächern des Kreuzviertels - Kernsanierte Maisonette-Wohnung mit Kamin und Süd-West-Terrasse

Objektnummer: 24055061



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24055061 - 48147 Münster

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

Objektnummer: 24055061 - 48147 Münster

## Auf einen Blick

Objektnummer	24055061	Kaufpreis	799.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1935	Modernisierung / Sanierung	2024
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 24055061 - 48147 Münster

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	27.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.10.2032		
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24055061 - 48147 Münster

## Die Immobilie



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



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

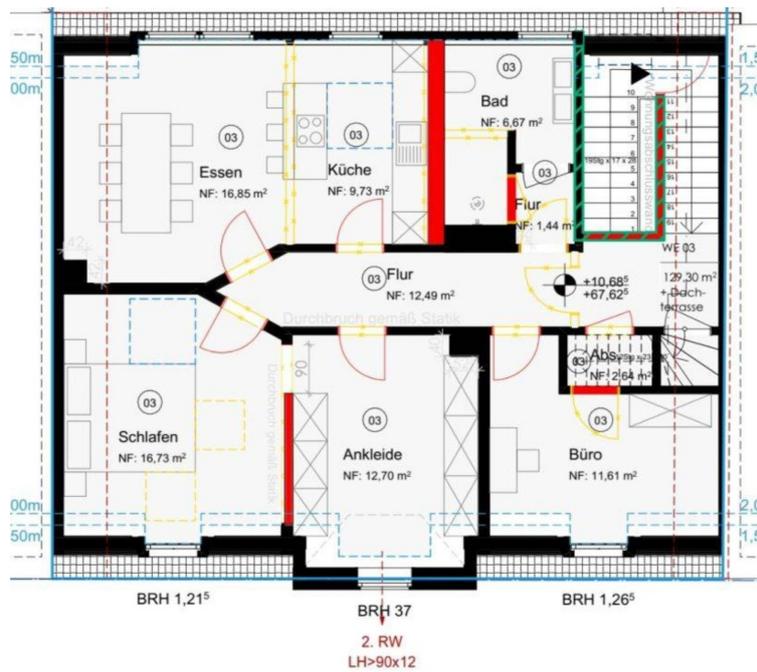
Objektnummer: 24055061 - 48147 Münster

## Die Immobilie



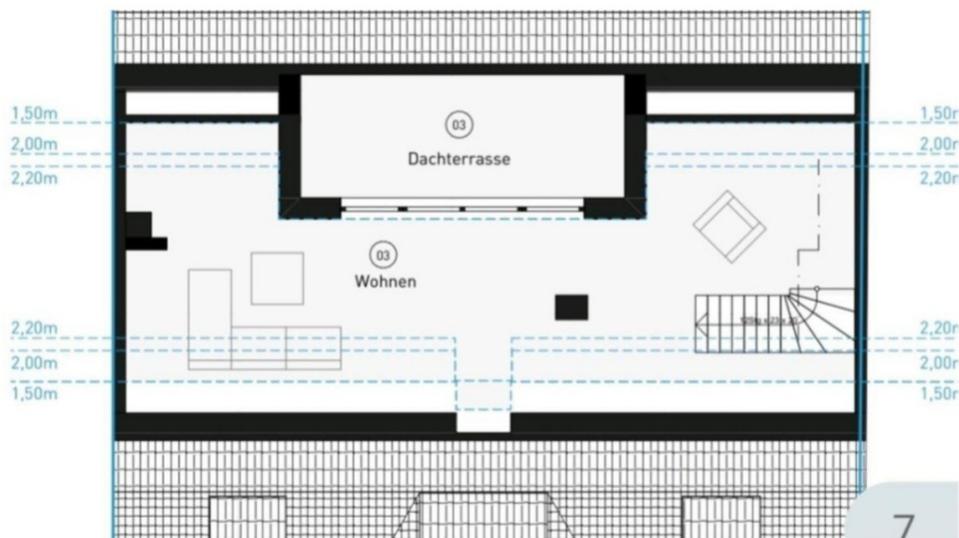
Objektnummer: 24055061 - 48147 Münster

# Die Immobilie



## Grundriss

Whg 3 oben



Objektnummer: 24055061 - 48147 Münster

## Ein erster Eindruck

Dieser traumhafte Altbau liegt mitten im Kreuzviertel und wird aktuell saniert und ist zum Ende des Jahres/ Anfang 2025 bezugsfertig. Es entstehen drei Wohnungen. Diese vier-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen. Highlight ist das Wohnzimmer (Galerie-Zimmer) mit Dachterrasse (Süd-West) und Kamin. Von hier aus genießen Sie einen wunderschönen weiten Blick über das Kreuzviertel inkl. Kreuzkirche. Der Bodenrichtwert liegt hier bei phänomenalen 2.600 Euro pro Quadratmeter! Die Wohnung hat ca. 135 m<sup>2</sup> und vier Zimmer. Das gesamte Haus besteht nur aus drei Wohneinheiten, somit haben wir am Ende eine kleine aber feine Eigentümergemeinschaft. Das gesamte Objekt wird soeben saniert und modernisiert, was auch zu dem hervorragenden Verbrauchswert führt. Im Hinblick auf die zu erwartenden Änderungen und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes und der politischen Maßnahmen, haben die künftigen Eigentümer hier schon einen herausragenden Vorteil und sind mit diesem Objekt weit voraus. Die Baubeschreibung senden wir Ihnen gerne zu. Das Schöne: Käufer können sich aktuell noch gestalterisch einbringen z.B. was den Trockenbau und die Materialauswahl angeht.

Objektnummer: 24055061 - 48147 Münster

## Ausstattung und Details

Erneuerung der Steig-und Falleitung  
Erneuerung aller Rohrleitungen  
Ertüchtigung des Daches (inkl. Dämmung und Eindeckung)  
Neue Außendämmung  
Neue Fenster  
Neue Türen  
Elektro neu  
Fußbodenheizung neu  
Luftwärmepumpe  
Hohe Decken und Türen  
Waschkeller  
Parkett und Fliesen (nach Käuferwunsch)  
Tageslichtbad  
Energetisch saniert nach GEG  
Unterputzarmaturen  
Neue Klingelanlage mit Videosprechanlage  
NICHT vermietet  
uvm.

Objektnummer: 24055061 - 48147 Münster

## Alles zum Standort

Das Objekt liegt im umschwärmten Kreuzviertel, einem der beliebtesten Stadtteile von Münster mit vielen schmuckvollen und gut erhaltenen historischen Bürger- und Jugendstilhäusern. Das Kreuzviertel gilt als gutbürgerliches Wohnviertel und befindet sich in der nördlichen Stadtmitte. Es liegt zentral und doch ruhig und begrünt. Mittelpunkt ist die Kreuzkirche, die dem Viertel auch den Namen gab. Hier gibt es gute Einkaufsmöglichkeiten (u.a. auch noch zahlreiche "Tante-Emma-Lädchen"), aber vor allem auch gediegene Gaststätten und Studentenkneipen, die zum Charme dieses Stadtteils beitragen. Die Universität/ das Schloss und auch die Stadtmitte/ der Dom liegt knapp 800 m entfernt und sind über die Promenade bequem mit dem Fahrrad zu erreichen.

**Objektnummer: 24055061 - 48147 Münster**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2032.

Endenergiebedarf beträgt 27.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Objektnummer: 24055061 - 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)