

Münster

# Charmante Gartenwohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 25055007



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

KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58,72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25055007 - 48151 Münster

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

Objektnummer: 25055007 - 48151 Münster

## Auf einen Blick

Objektnummer	25055007	Kaufpreis	315.000 EUR
Wohnfläche	ca. 58,72 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1934	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25055007 - 48151 Münster

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	150.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.05.2025	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

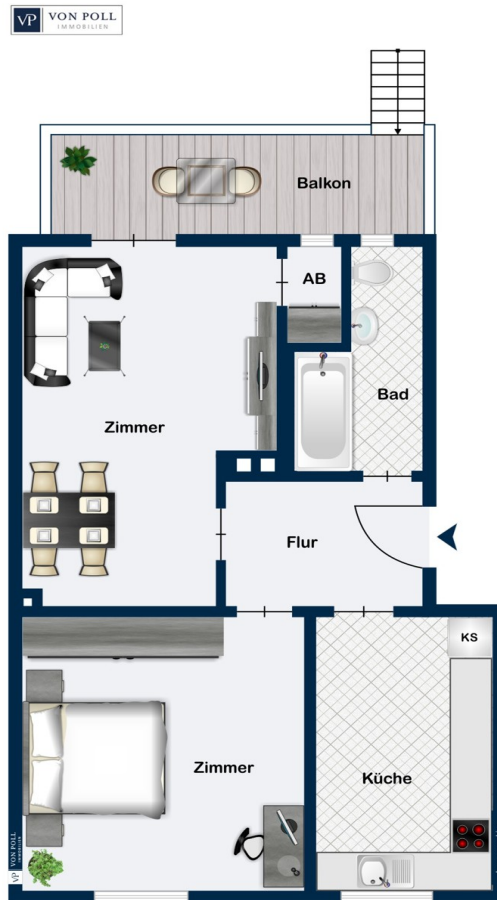
Objektnummer: 25055007 - 48151 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055007 - 48151 Münster

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25055007 - 48151 Münster**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein angenehmes Wohngefühl, sondern auch eine hervorragende Lage. Die Wohnung besticht durch ihre hellen und freundlichen Räume, die eine einladende und angenehme Wohnqualität schaffen. Das Tageslichtbad mit Badewanne lädt dazu ein, nach einem langen Tag in erholsamer Atmosphäre zur Ruhe zu kommen und neue Energie zu tanken. Über Ihren privaten Balkon gelangen Sie auf Ihr Gartenstück. Dieses teilen Sie sich mit der nebenan liegenden Erdgeschosswohnung. Die Wohnung ist aktuell noch an eine Studentin vermietet. Das Hausgeld liegt bei 145€ monatlich. Diese 2-Zimmer-Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die eine zentrale Lage und ein behagliches Zuhause suchen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25055007 - 48151 Münster

## Alles zum Standort

Das Geistviertel in Münster ist eine der lebendigsten Wohngegenden der Stadt. Es verbindet die Innenstadt mit dem Südviertel und erstreckt sich bis in die Nähe des Hafens, einer der angesagtesten Gegenden Münsters. Die Lage bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und entspanntem Wohngefühl. Im Geistviertel finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und kleine Boutiquen. Restaurants, Cafés und Bars sorgen für eine vielfältige gastronomische Auswahl – von gemütlichen Frühstückscafés bis hin zu internationalen Spezialitätenrestaurants. Das Geistviertel ist optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile. Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, und auch die Autobahnen A1 und A43 sind gut angebunden, was Pendlern entgegenkommt. Fahrradfahrer profitieren von Münsters hervorragend ausgebautem Radwegenetz, sodass die Innenstadt und die Universität schnell erreicht werden können. Die Nähe zur Promenade und zum Aasee bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – ob Spaziergänge, Joggen oder entspannte Stunden am Wasser. Der Hafen mit seinen Kultur- und Gastronomieangeboten ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und lädt zum Verweilen ein. Auch kulturelle Einrichtungen wie das Wolfgang-Borchert-Theater oder das Kino am Hafen sind schnell erreichbar.



Objektnummer: 25055007 - 48151 Münster

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2025. Endenergieverbrauch beträgt 150.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25055007 - 48151 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)