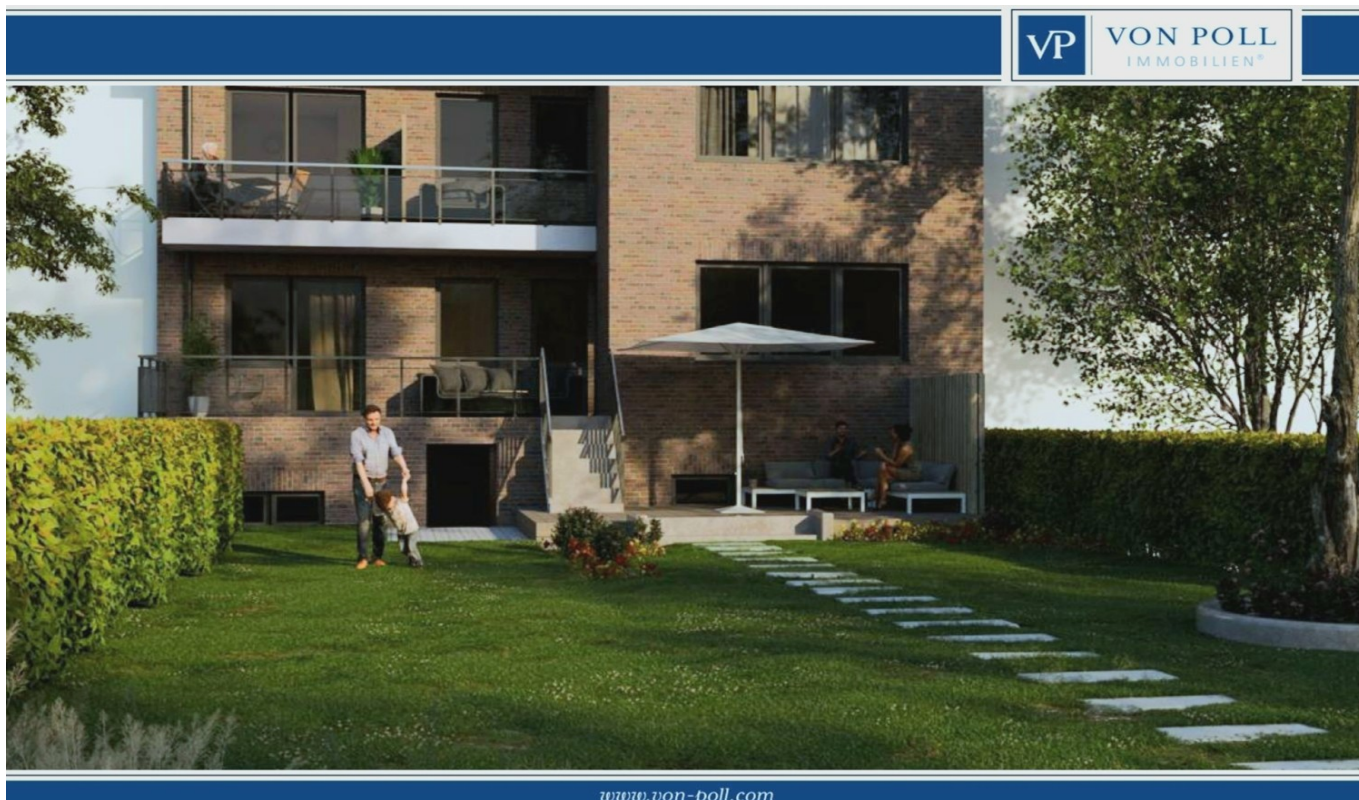


Münster

# Da ist sie endlich! Eine kernsanierte Wohnung im Kreuzviertel mit hohen Decken und Garten!

Objektnummer: 24055053



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

KAUFPREIS: 935.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24055053 - 48147 Münster

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

Objektnummer: 24055053 - 48147 Münster

## Auf einen Blick

Objektnummer	24055053	Kaufpreis	935.000 EUR
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1950	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24055053 - 48147 Münster

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	18.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.11.2033	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

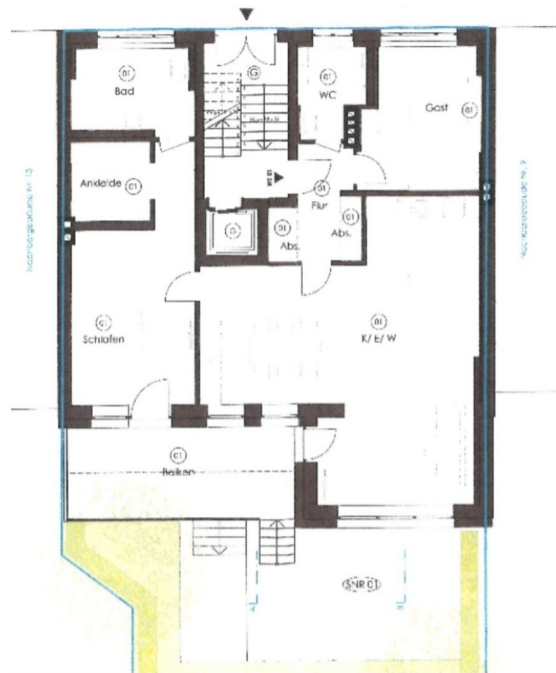
Objektnummer: 24055053 - 48147 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055053 - 48147 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055053 - 48147 Münster

## Ein erster Eindruck

Einen schönen, großen und sonnigen Garten mit süd-west Ausrichtung im Kreuzviertel gibt es nicht? Selten - aber wir haben einen und die passende Traumwohnung gibt es dazu! Aber dieses seltene Schmuckstück bietet noch viel mehr: Nicht nur den wundervollen Garten mit Blick ins Grüne, auch wird das gesamte Haus aktuell umfangreich energetisch saniert und modernisiert. Großer BONUS: Ein Teil kann über einen günstigen KfW Kredit vom Verkäufer an die Käufer übergeben werden. Außerdem wird das Dach saniert, alle Versorgungsleitungen, Fenster, Türen ausgetauscht. Die alte Heizung macht Platz für eine neue Luft-Wärme-Pumpe ,wodurch das Haus am Ende auf einen hervorragenden A+ Wert kommt. (KfW 70 EE) Weiteres Highlight? Gerne-Zusätzlich wird ein neuer Aufzug installiert, der alle Etagen, inkl. Keller bedient. AUFGEPASST: Sie als Käufer können sich noch gestalterisch einbringen, unter Anderem bei der Materialauswahl der Böden und sogar in der Grundrissplanung- Möglich sind hier drei oder vier Zimmer - das entscheiden SIE! Die Wohnung kann nach Ihren individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen geplant werden. So machen Sie eine Wohnung zu IHREM Zuhause! Die Wohnung Nr 1. liegt im Erdgeschoss und hat drei/vier Zimmer, zwei Bäder mit Tageslicht und einen wunderschönen Garten der zur alleinigen Nutzung des Eigentümers eingeteilt ist. Das Haus wird zum Frühling/Sommer 2025 fertiggestellt werden.

Objektnummer: 24055053 - 48147 Münster

## Ausstattung und Details

- \* Saniertes Dach
  - \* Neue Heizung
  - \* Neue Versorgungsleitungen
  - \* Neue Fenster mit elektrischen Rollläden
  - \* Großer Garten
  - \* Neuer Aufzug
  - \* Materialien können nach Wünschen des Käufers gewählt werden
  - \* Modernes Lüftungskonzept
  - \* Fussbodenheizung
  - \* Videosprechanlage
  - \* Keller
  - \* Waschkeller
- uvm



Objektnummer: 24055053 - 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 nördlich der 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. Begrenzt wird das Kreuzviertel im Norden durch den Friesen- bzw. Cheruskerring, im Osten durch die Gartenstraße, im Süden durch die Münz- bzw. Bergstraße und im Westen durch die Grevener Straße. Die Universität/das Schloss und auch die Stadtmitte/der Dom liegen knapp 800 m entfernt und über die Promenade bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Münsteraner wissen: im Kreuzviertel braucht man kein Auto. In Richtung Hbf und City besteht eine zügige Stadtbusverbindung (Linien 3, 4, 15, 16) im 10 Minuten-Takt und von hier aus gelangt man über das Ringsystem mit dem Pkw schnell in alle Richtungen.

Objektnummer: 24055053 - 48147 Münster

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 18.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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: 24055053 - 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)