

Münster

# Kernsanierte Eigentumswohnung in Bestlage!

Objektnummer: 24055011



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

KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24055011 - 48149 Münster

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

Objektnummer: 24055011 - 48149 Münster

## Auf einen Blick

|               |                               |                       |                                                                           |
|---------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer  | 24055011                      | Kaufpreis             | 1.200.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche    | ca. 154 m²                    | Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Dachform      | Satteldach                    | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung             |                       |                                                                           |
| Zimmer        | 5                             |                       |                                                                           |
| Schlafzimmer  | 4                             | Zustand der Immobilie | projektiert                                                               |
| Badezimmer    | 2                             | Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Baujahr       | 2024                          | Nutzfläche            | ca. 0 m²                                                                  |
| Stellplatz    | 1 x Garage, 30000 EUR (Miete) | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                           |

Objektnummer: 24055011 - 48149 Münster

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                         |                |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf        | 40.00 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 31.08.2033             | Energie-Effizienzklasse | A              |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe |                         |                |

Objektnummer: 24055011 - 48149 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055011 - 48149 Münster

## Ein erster Eindruck

Dieses Dreifamilienhaus in einer der besten Lagen Münsters. Die Sentruper Höhe mit ihrer Aaseenähe darf als Toplage bezeichnet werden. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind barrierefrei, und mittels Fahrstuhls zu erreichen. Die hier angebotene Wohnung ist eine Gartenwohnung. Wenn Sie die Wohnung durch den Eingang betreten, finden Sie die Garderobe und das Gäste- WC vor. Über einen kleinen Flur gelangt man zu dem großzügigen Wohn- Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Garten. Die Wohnung bietet mit 4 Schlafzimmern und 2 Vollbädern und einem Gäste WC ausreichend Platz für die Familie. Das Haus wird aktuell kernsaniert und wird in 12-14 Monaten fertiggestellt. Eine Mitgestaltung des Objektes ist dementsprechend noch möglich. Eine Baubeschreibung und Grundrisse werden jedem Interessenten zur Verfügung gestellt.

Objektnummer: 24055011 - 48149 Münster

## Ausstattung und Details

- Massivbauweise
- Fahrstuhl
- Garagenstellplatz
- Luftwärmepumpe mit Solar
- Klimaanlage
- Waschkeller
- Terrasse und Garten
- Echtholzparkett
- Elektrische Jalousien
- Badewanne und ebenerdige Dusche
- Barrierefrei
- Gäste-WC
- Garderobe
- Vollkeller
- Unterputzarmaturen
- Fußbodenheizung
- Fahrradstellplätze

Objektnummer: 24055011 - 48149 Münster

## Alles zum Standort

Diese charmante Erdgeschosswohnung mit ca. 154 qm für die Familie liegt im Stadtteil Sentrup von Münster, in fußläufiger Entfernung zum attraktiven Aasee von Münster. In fast Sackgassenendlage ähnlicher Wohnlage mit unmittelbarer Nähe zu Feldern und Wiesen bietet diese exklusive Immobilie Ruhe und doch die Zugehörigkeit zum Stadtteil. Fußgänger, Jogger, Walker, Senioren, Studenten und Familien an Land sowie die Wassersportler auf dem Wasser des in der Nähe gelegenen Aasees genießen diesen Lebensmittelpunkt im westlichen Bereich der Stadt Münster. In der unmittelbaren Nähe finden sich Geschäfte mit Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs. In der Stadtmitte gibt es die Mode- und Bekleidungsgeschäfte, Schmuck- und Schuhgeschäfte sowie vielfältige Restaurants mit entsprechenden kulinarischen Geschmacksausrichtungen. Ergänzt wird das Angebot durch das Universitätsklinikum und die vielfältige Ärztekompetenz in Münster und dem Umland. Neben vielen kulturellen und sportlichen Möglichkeiten durch diverse Theater und mannigfaltige Sportplätze ist Münster auch bekannt für seinen "Prinzipalmarkt", seine "Weihnachtsmärkte", die "Flohmärkte", dem "Turnier der Sieger" und den "Aaseeserenaden", um nur einige Events zu nennen. Infrastrukturell besticht Münster durch ein über 400 km langes Fahrradwegenetz, welches die vielen Studenten der Universität Münster sehr zu schätzen wissen. Ohne "Leeze" geht es in Münster nicht! Ebenso werden Busse und Bahn sehr stark frequentiert, da die Verbindungen sehr kurz getaktet sind. Der Bahnhof von Münster, der 2017 nach Umbaumaßnahmen neu eröffnet wurde, erfreut sich großer Beliebtheit und bietet gute Anschlussmöglichkeiten in andere Städte. Über die Ringstraßen bzw. direkten Straßen sind die Innenstadt sowie der Autobahnanschlüsse Münster-Nord und Münster-Süd schnell erreichbar. Per Autobahn geht's über die A 1 Richtung Bremen oder über die A 43 Richtung Dortmund. Der Flughafen FMO ist in ca. 30 Minuten per PKW zu erreichen.

Objektnummer: 24055011 - 48149 Münster

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 40.00 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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: 24055011 - 48149 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)