

Münster

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

Property ID: 24055053



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

**PURCHASE PRICE: 935.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24055053 - 48147 Münster

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24055053 - 48147 Münster

## At a glance

Property ID	24055053	Purchase Price	935.000 EUR
Living Space	ca. 123 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	4	Condition of property	Renovated
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Year of construction	1950	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 24055053 - 48147 Münster

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	18.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.11.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump		

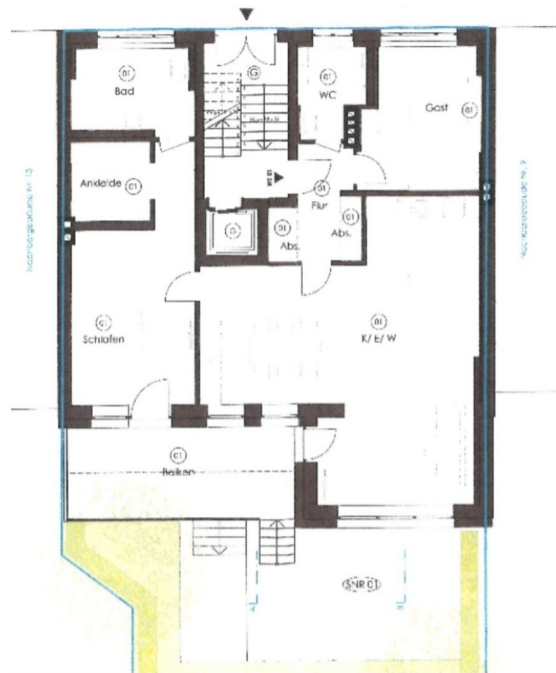
Property ID: 24055053 - 48147 Münster

## The property



Property ID: 24055053 - 48147 Münster

## The property



Property ID: 24055053 - 48147 Münster

## A first impression

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.

Property ID: 24055053 - 48147 Münster

## Details of amenities

- \* 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



Property ID: 24055053 - 48147 Münster

## All about the location

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.

Property ID: 24055053 - 48147 Münster

## Other information

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.

Property ID: 24055053 - 48147 Münster

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)