

Münster

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

Property ID: 24055061



PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 24055061 - 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: 24055061 - 48147 Münster

## At a glance

Property ID	24055061	Purchase Price	799.000 EUR
Living Space	ca. 135 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1935	Modernisation / Refurbishment	2024
		Condition of property	Renovated
		Equipment	Guest WC, Fireplace, Balcony

Property ID: 24055061 - 48147 Münster

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	27.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.10.2032	Year of construction according to energy certificate	1935
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24055061 - 48147 Münster

## The property



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



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

Property ID: 24055061 - 48147 Münster

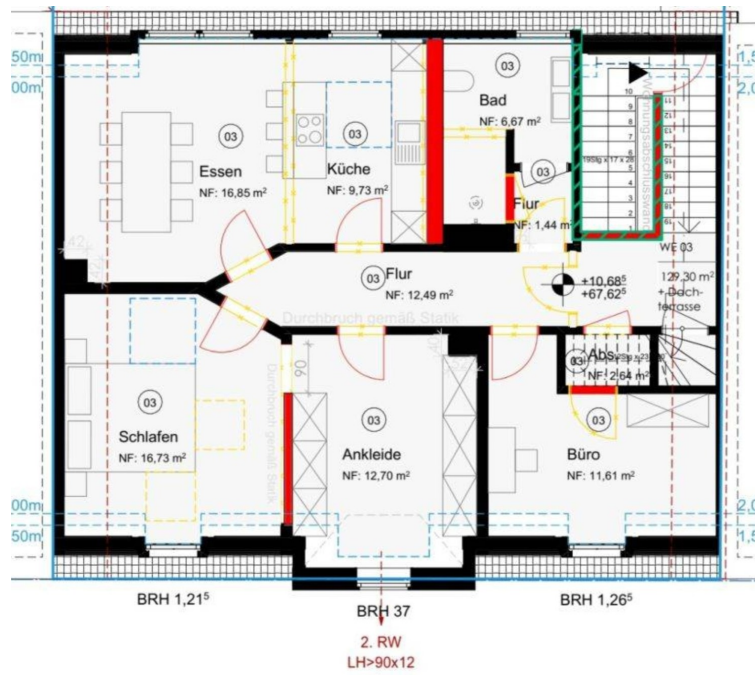
## The property





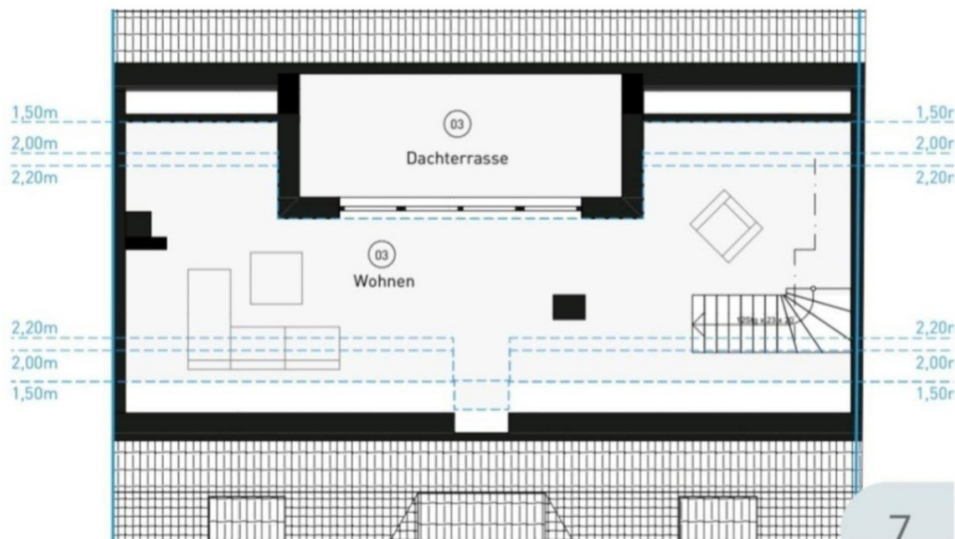
Property ID: 24055061 - 48147 Münster

# The property



## Grundriss

Whg 3 oben



Property ID: 24055061 - 48147 Münster

## A first impression

Dieser traumhafte Altbau liegt mitten im Kreuzviertel und wird aktuell saniert und ist zum Ende des Jahres/ Anfang 2025 bezugsfertig. Egal, ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage! 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.



Property ID: 24055061 - 48147 Münster

## Details of amenities

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.

Property ID: 24055061 - 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 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.

Property ID: 24055061 - 48147 Münster

## Other information

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. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Property ID: 24055061 - 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)