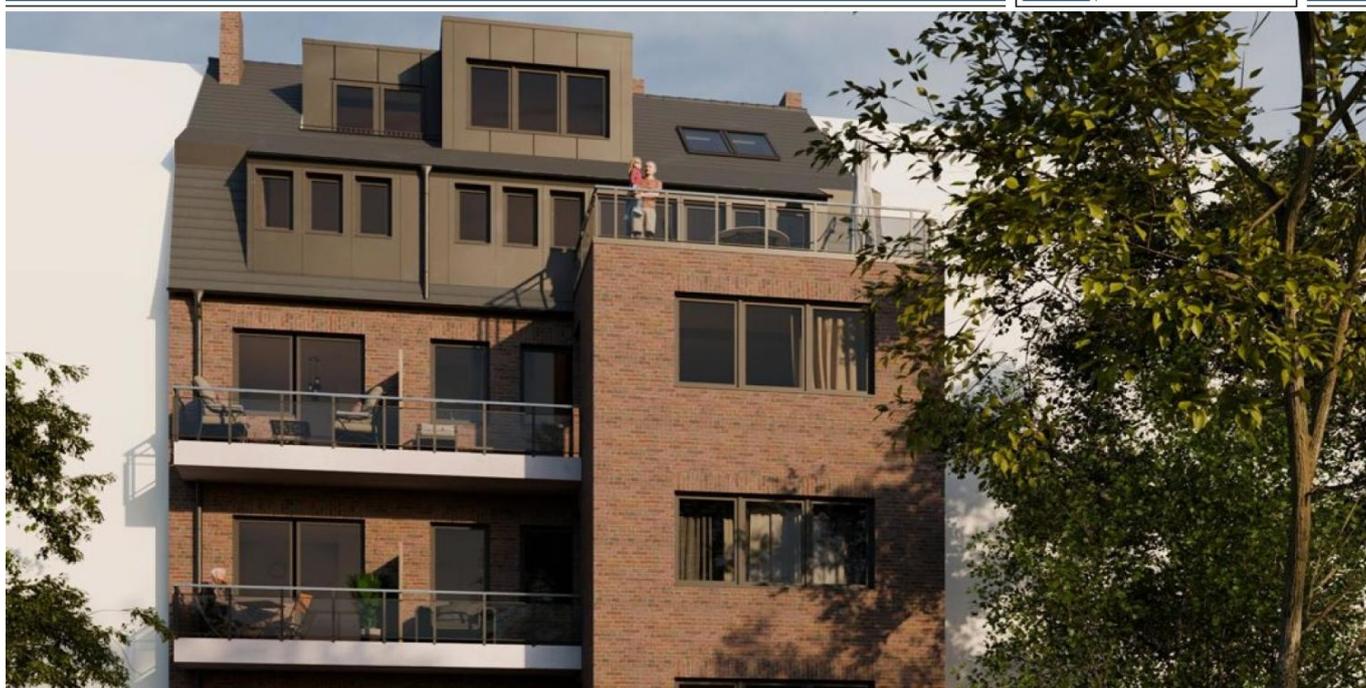


Münster

# Mehr geht nicht! Kernsanierte 3-Zimmerwohnung mit Balkon, Aufzug und KfW-Übernahme im Kreuzviertel.

CODE DU BIEN: BY385



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

PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: BY385 - 48147 Münster

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: BY385 - 48147 Münster

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	BY385	Prix d'achat	575.000 EUR
Surface habitable	ca. 75,5 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Modernisation / Rénovation	2025
Etage	1	État de la propriété	Refait à neuf
Pièces	3	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	1	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Salles de bains	1	Aménagement	Balcon
Année de construction	1950		

CODE DU BIEN: BY385 - 48147 Münster

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	18.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.11.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

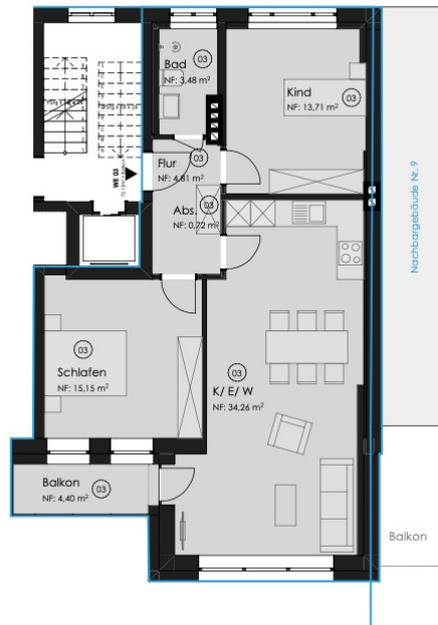
CODE DU BIEN: BY385 - 48147 Münster

## La propriété



CODE DU BIEN: BY385 - 48147 Münster

## La propriété



CODE DU BIEN: BY385 - 48147 Münster

## Une première impression

Dieses Mehrfamilienhaus im zentralen und beliebten Kreuzviertel wird gerade energetisch saniert und modernisiert. Unter Anderem 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. Weiteres Highlight ist der Aufzug der neu installiert wird und auch alle Etagen bedient. Diese drei Zimmer Etagenwohnung hat alles was man braucht: Einen Balkon mit Blick ins Grüne und Süd-Ausrichtung, eine moderne Aufteilung und einen praktischen Aufzug. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Egal, ob zur Eigennutzung, Kapitalanlage, oder als Zweitwohnung - diese Wohnung kann das alles. Als Sahnehäubchen kann hier noch ein Teil eines Zinsgünstigen KfW-Darlehens des Verkäufers übernommen werden! Geplante Fertigstellung: Frühling/Sommer 2025

CODE DU BIEN: BY385 - 48147 Münster

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: BY385 - 48147 Münster

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: BY385 - 48147 Münster

## Plus d'informations

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. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: BY385 - 48147 Münster

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34 Munster  
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)