

Münster

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

???????? ??????????: 24055061



???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 135 m² • ?????????: 4

??????? ????????: 24055061 - 48147 Münster

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24055061 - 48147 Münster

?? ??? ??????

???????? ??????????	24055061	????? ???????	799.000 EUR
????????????	ca. 135 m ²	????????????	?????????
????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3		
????????	1		
????? ?????????????	1935	????? ?????????????	2024
		???????	WC ?????????????, ?????, ??????????

???????? ?????????: 24055061 - 48147 Münster

????????????? ???? ????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	??????? ????????	27.10 kWh/m ² a
	????? / ??????	???????????	
?????????????	19.10.2032		
?????????????????			
??????? ???			
????? ????????????	??????? ??????????????		
	????? / ??????		

???????? ????????: 24055061 - 48147 Münster

?? ????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

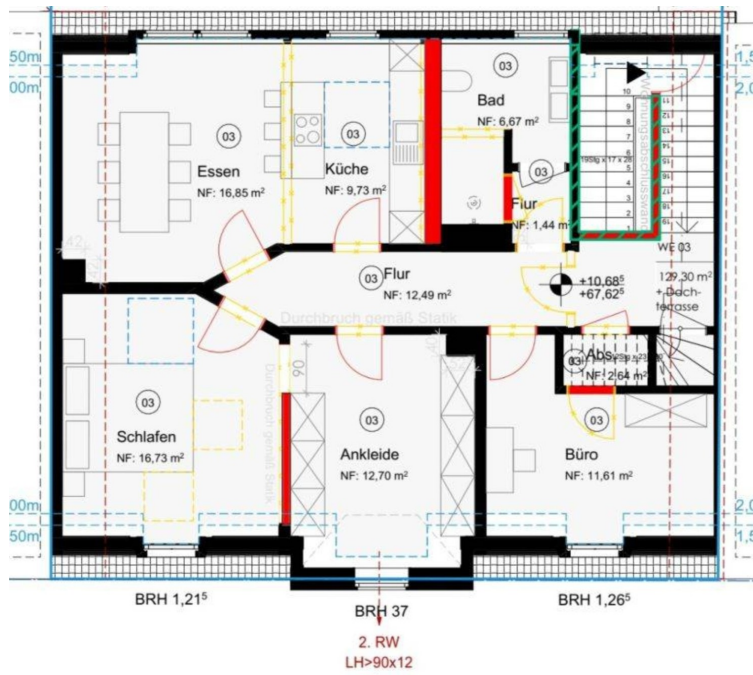
???????? ??????????: 24055061 - 48147 Münster

?? ?????????



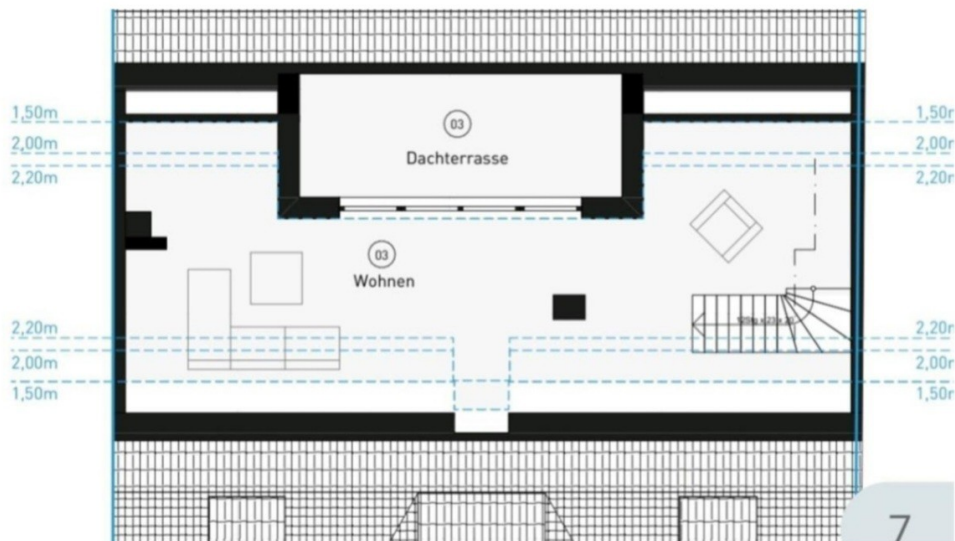
???????? ?????????: 24055061 - 48147 Münster

?? ?????????



Grundriss

Whg 3 oben



??????? ????????: 24055061 - 48147 Münster

??? ?????? ???????????

Dieser traumhafte Altbau liegt mitten im Kreuzviertel und wird aktuell saniert und ist zum Ende des Jahres/ Anfang 2025 bezugsfertig. 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 m² 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.

??????? ????????: 24055061 - 48147 Münster

????????????????? ??? ???? ?????

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.

??????? ????????: 24055061 - 48147 Münster

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24055061 - 48147 Münster

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2032.
Endenergiebedarf beträgt 27.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist
Luft/wasser Wärmepumpe.

???????? ??????????: 24055061 - 48147 Münster

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sven Dziabel

Alter Steinweg 34 ???????
E-Mail: muenster@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com