

Münster

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

VP azonosító: 24055061



VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 24055061 - 48147 Münster

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24055061 - 48147 Münster

## Áttekintés

VP azonosító	24055061	Vételár	799.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 135 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4		
Hálósobák	3		
FÜRDŐSZOBÁK	1		
ÉPÍTÉS ÉVE	1935	Modernizálás / Felújítás	2024
		AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
		Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 24055061 - 48147 Münster

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hőszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.10.2032
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	27.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1935

VP azonosító: 24055061 - 48147 Münster

## Az ingatlan



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



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

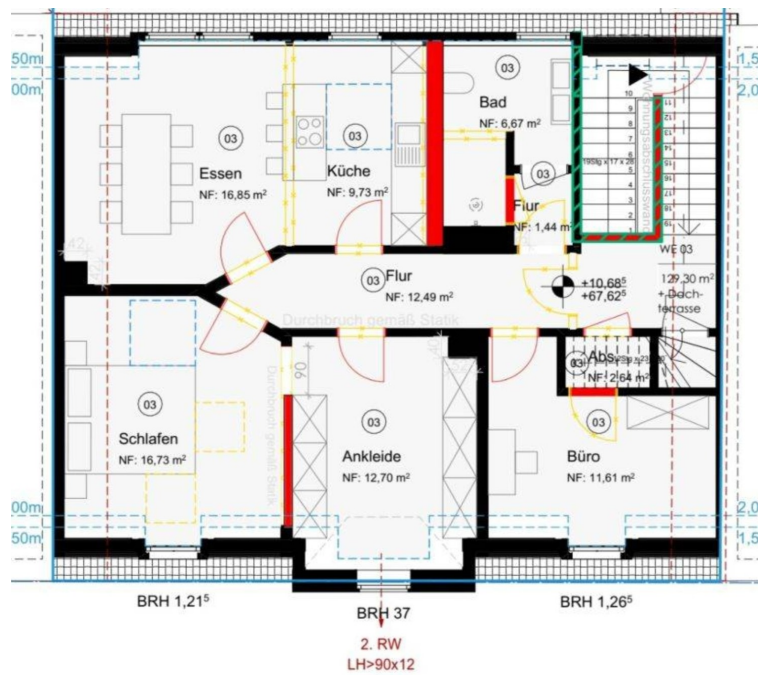
VP azonosító: 24055061 - 48147 Münster

## Az ingatlan



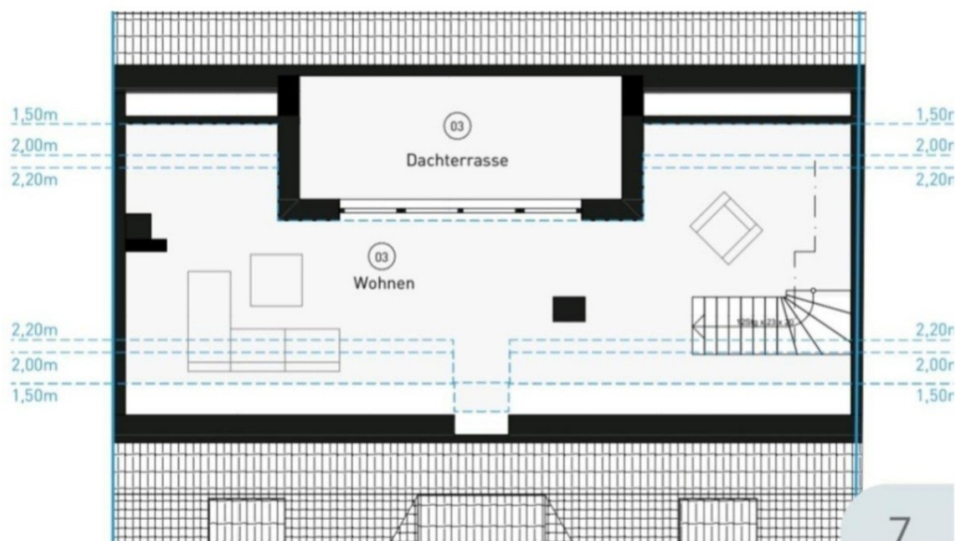
VP azonosító: 24055061 - 48147 Münster

## Az ingatlan



## Grundriss

Whg 3 oben



VP azonosító: 24055061 - 48147 Münster

## Az els? benyomás

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.



VP azonosító: 24055061 - 48147 Münster

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 24055061 - 48147 Münster**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24055061 - 48147 Münster

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24055061 - 48147 Münster

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34 Minster  
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)