

Münster

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

**CODICE OGGETTO: 24055061**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 859.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**CODICE OGGETTO: 24055061 - 48147 Münster**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24055061 - 48147 Münster

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24055061	Prezzo d'acquisto	859.000 EUR
Superficie netta	ca. 135 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1935	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: 24055061 - 48147 Münster

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	27.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.10.2032		

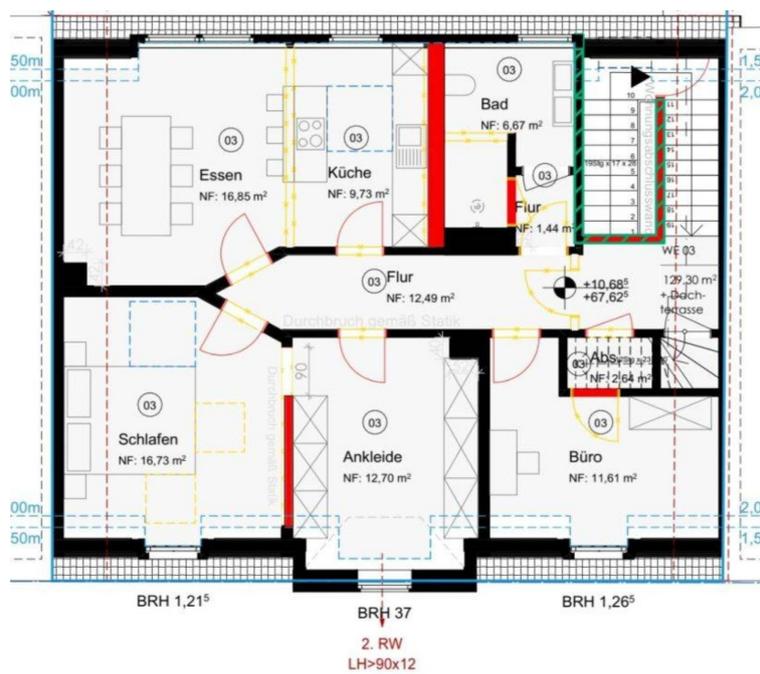
CODICE OGGETTO: 24055061 - 48147 Münster

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24055061 - 48147 Münster

# La proprietà

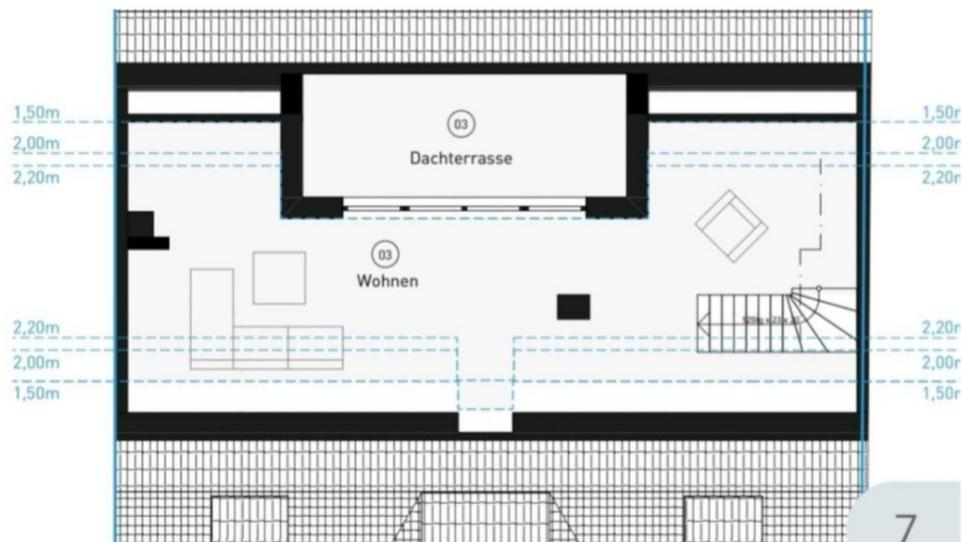


CODICE OGGETTO: 24055061 - 48147 Münster

# La proprietà

## Grundriss

Whg 3 oben



7

**CODICE OGGETTO: 24055061 - 48147 Münster**

## Una prima impressione

Dieser traumhafte Altbau liegt mitten im Kreuzviertel und wird aktuell saniert und ist zum Herbst bezugsfertig. Es entstehen drei Wohnungen. Diese vier-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen. Highlight ist das Wohnzimmer mit Dachterrasse (Süd-West) und Kamin. Von hier aus genießen Sie einen wunderschönen Blick über das Kreuzviertel inkl. Kreuzkirche. 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.

**CODICE OGGETTO: 24055061 - 48147 Münster**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24055061 - 48147 Münster**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24055061 - 48147 Münster**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24055061 - 48147 Münster**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)