

Münster

# Kernsanierte Gartenwohnung mit Blick auf die Promenade!

Objektnummer: 25055011



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

KAUFPREIS: 735.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25055011 - 48143 Münster

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25055011 - 48143 Münster

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25055011    |
| Wohnfläche   | ca. 78,5 m² |
| Zimmer       | 3           |
| Schlafzimmer | 2           |
| Badezimmer   | 1           |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 735.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche  | ca. 10 m²                                                                             |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung                                                     |

Objektnummer: 25055011 - 48143 Münster

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 30.12 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.04.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2025          |

Objektnummer: 25055011 - 48143 Münster

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25055011 - 48143 Münster

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25055011 - 48143 Münster

## Ein erster Eindruck

Gartenwohnung mit Blick auf die Promenade! Verkauft wird diese einmalige 3-Zimmer Erdgeschosswohnung im Herzen Münsters. Aktuell befindet sich das Objekt noch in der Kernsanierung, aber schon bald wird hier Ihr neues Zuhause entstehen. Das Haus wird nach neusten Standards saniert. Dreifachverglasungen, neue Elektrik, Fußbodenheizung, neue Türen und Zargen und vieles mehr. Die alte Heizung macht Platz für eine Luft-/Wärmepumpe und auch der Hausflur sowie Haustür mit Klingelanlage wird generalüberholt. Die hier angebotene Wohnung bietet Ihnen 3 Zimmer, eine Küche, ein Top modernes Badezimmer, einen Balkon sowie einen eigenen Garten. Weiter unten im Expose finden Sie einen bemaßten Grundriss. Egal ob als Kapitalanlage oder zu Eigennutzung, hier ist alles möglich. Geplante Fertigstellung: Ende 2025 Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25055011 - 48143 Münster

## Alles zum Standort

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Münsters, direkt in der historischen Altstadt und an der malerischen Promenade. Diese zentrale Lage bietet Ihnen nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine hervorragende Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Geschäften, Boutiquen, Cafés und Restaurants, die zum Bummeln und Verweilen einladen. Die charmanten Gassen der Altstadt sind ideal für entspannte Spaziergänge und bieten ein einzigartiges Flair, das Münster zu einem beliebten Wohnort macht. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls fußläufig erreichbar, sodass Sie schnell und bequem zu anderen Stadtteilen oder dem Umland gelangen. Die Promenade, die sich direkt vor Ihrer Haustür erstreckt, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein und bietet eine grüne Oase mitten in der Stadt. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Sie hier in einer der besten Lagen Münsters wohnen, wo alles Notwendige fußläufig erreichbar ist und Sie die Vorzüge der Altstadt in vollen Zügen genießen können.

Objektnummer: 25055011 - 48143 Münster

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 30.12 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25055011 - 48143 Münster

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)