

Münster - Altheim

# Lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 26486014



KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26486014 - 64839 Münster - Altheim**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26486014 - 64839 Münster - Altheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26486014	Kaufpreis	280.000 EUR
Wohnfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Baujahr	1994	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26486014 - 64839 Münster - Altheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	122.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.10.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26486014 - 64839 Münster - Altheim

## Die Immobilie



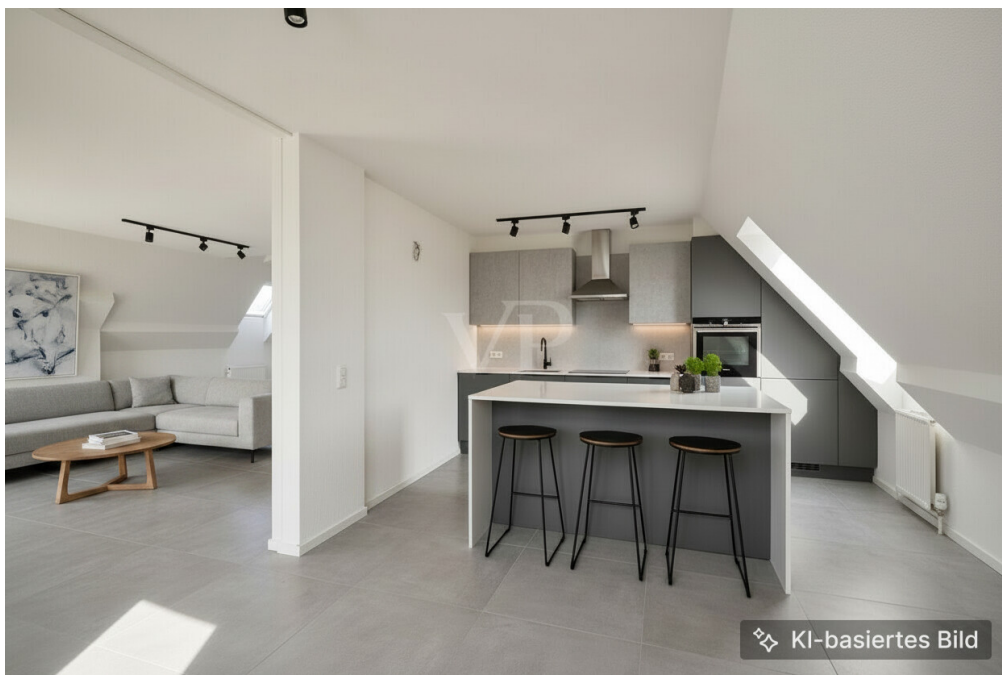
Objektnummer: 26486014 - 64839 Münster - Altheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26486014 - 64839 Münster - Altheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26486014 - 64839 Münster - Altheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26486014 - 64839 Münster - Altheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26486014 - 64839 Münster - Altheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26486014 - 64839 Münster - Altheim

## Die Immobilie



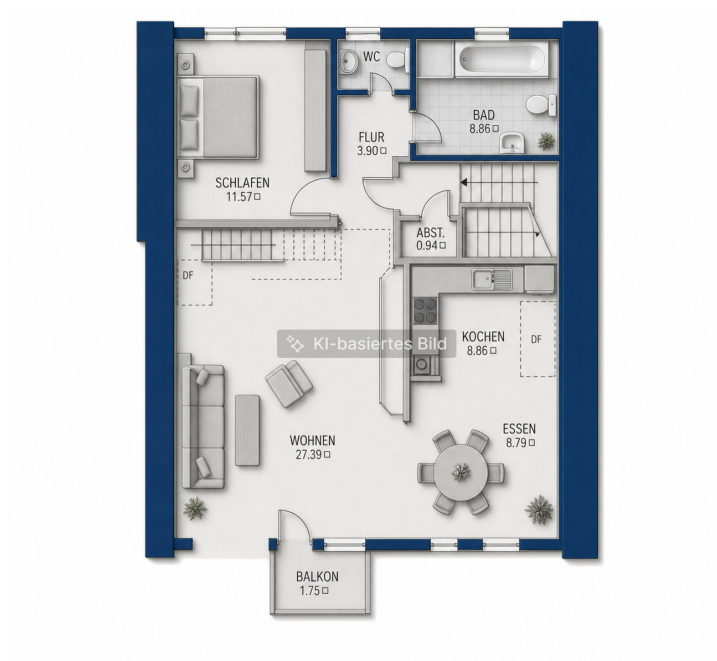
Objektnummer: 26486014 - 64839 Münster - Altheim

## Die Immobilie



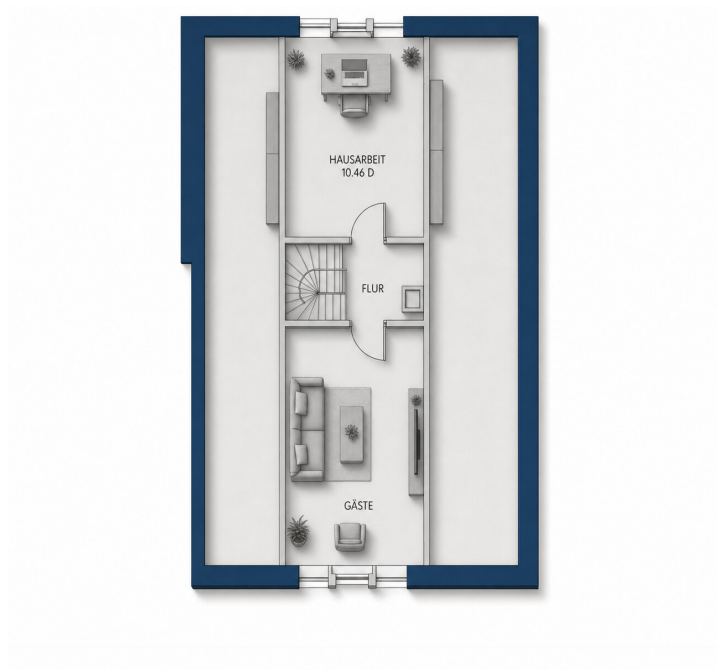
Objektnummer: 26486014 - 64839 Münster - Altheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26486014 - 64839 Münster - Altheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26486014 - 64839 Münster - Altheim**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht eine stilvolle 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche in ruhiger, grüner Wohnlage von Münster-Altheim.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein helles, freundliches Wohnambiente. Das großzügige Wohnzimmer mit großer Fensterfront bildet den Mittelpunkt der unteren Ebene und sorgt für eine angenehme Lichtdurchflutung. Die offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein, ohne dabei direkt einsehbar zu sein.

Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Über eine offen gestaltete Treppe innerhalb der Wohnung gelangen Sie in das obere Geschoss, in dem sich zwei vielseitig nutzbare Räume befinden, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen.

Ein Balkon mit Blick ins Grüne, ein eigener Kellerraum sowie ein Außenstellplatz runden das Angebot ab.

**Objektnummer: 26486014 - 64839 Münster - Altheim**

## **Ausstattung und Details**

- **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit hoher Lichtdurchflutung**
- **Große Fensterfront im Wohnbereich**
- **Balkon mit Blick ins Grüne**
- **Badezimmer sowie separates Gäste-WC**
- **Maisonettebauweise über zwei Ebenen**
- **Jedes Zimmer verfügt über mindestens ein Fenster**
- **Eigener Kellerraum**
- **Gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum**
- **Weitere Abstellmöglichkeit für Fahrräder**
- **Außenstellplatz**
- **Ruhige Wohnlage 3 Wohneinheiten**

**Objektnummer: 26486014 - 64839 Münster - Altheim**

## **Alles zum Standort**

**Altheim, ein Ortsteil der Gemeinde Münster im Landkreis Darmstadt-Dieburg, liegt inmitten der wirtschaftsstarken Rhein-Main-Region. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnstruktur mit überwiegend Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie weitläufigen Grünflächen.**

**Die Infrastruktur ist funktional und alltagstauglich: Eine Grundschule befindet sich direkt im Ort, weiterführende Schulen, darunter eine Gesamtschule, sind im nahegelegenen Münster angesiedelt und gut erreichbar. Ergänzt wird dies durch bestehende Busverbindungen.**

**Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Darmstadt, Aschaffenburg und Frankfurt am Main. Auch über das Straßennetz besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und die gesamte Rhein-Main-Region.**

**Die umliegenden Felder, Wiesen und Waldflächen schaffen ein naturnahes Umfeld mit hohem Erholungswert.**

**Objektnummer: 26486014 - 64839 Münster - Altheim**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.**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.

**Objektnummer: 26486014 - 64839 Münster - Altheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Luke Zentner**

---

**Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt**

**Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0**

**E-Mail: [seligenstadt@von-poll.com](mailto:seligenstadt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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