

#### Münster

# Kernsanierte KFW 55 Wohnung im 20G!

Objektnummer: 25055076



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3



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



#### Auf einen Blick

Objektnummer	25055076
Wohnfläche	ca. 79 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Kaufpreis	645.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon



## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	18.03.2035
Befeuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	55.00 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2025



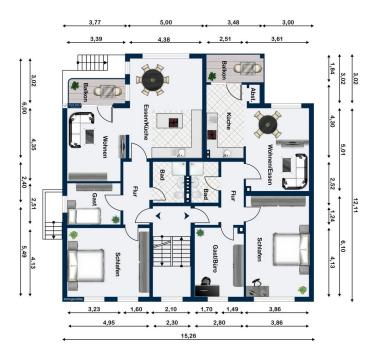
### Die Immobilie







### Die Immobilie







#### Ein erster Eindruck

Citywohnung mit Blick auf die Promenade!

Verkauft wird diese einmalige 3-Zimmerwohnung im Herzen Münsters. Die Wohnung befindet sich im 2.Obergeschoss eines 7 Parteienhauses in unmittelbarer Nähe zum Buddenturm.

Aktuell befindet sich das Objekt noch in der Kernsanierung, aber schon bald wird hier Ihr neues Zuhause entstehen.

Das Haus wird aktuell 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 einne offenen Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon, zwei weitere Zimmer, ein Top modernes Badezimmer sowie einen Kellerraum. Weiter unten im Expose finden Sie einen bemaßten Grundriss. (Wohnung rechts)

Egal ob als Kapitalanlage oder zu Eigennutzung, hier ist alles möglich.

Geplante Fertigstellung: Januar 2026

Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



#### 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.



#### Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 55.00 kwh/(m<sup>2\*</sup>a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



#### Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Dziabel

Alter Steinweg 34, 48143 Münster Tel.: +49 251 - 39 77 65 0 E-Mail: muenster@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com