

Münster

# Attraktive 2-Zimmer-Wohnung im Kreuzviertel

Objektnummer: 26055045



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

**KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26055045 - 48147 Münster**

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

**Objektnummer: 26055045 - 48147 Münster**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26055045              |
| Wohnfläche   | ca. 62 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                     |
| Zimmer       | 2                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1955                  |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 355.000 EUR                                                                        |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche  | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                               |
| Ausstattung | Balkon                                                                             |

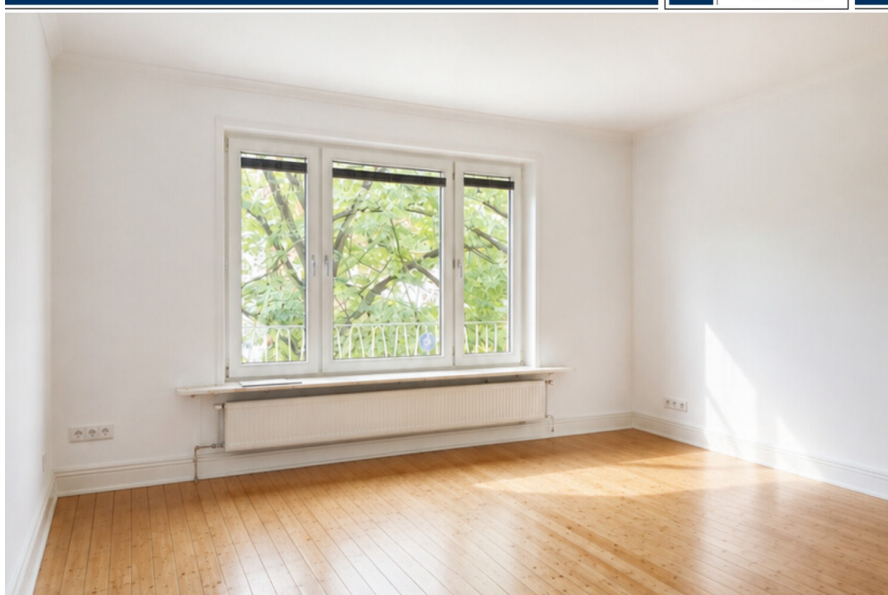
**Objektnummer: 26055045 - 48147 Münster**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 118.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.03.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1955           |

Objektnummer: 26055045 - 48147 Münster

## Die Immobilie



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



**Objektnummer: 26055045 - 48147 Münster**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26055045 - 48147 Münster**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26055045 - 48147 Münster**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26055045 - 48147 Münster**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26055045 - 48147 Münster**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26055045 - 48147 Münster**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26055045 - 48147 Münster**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26055045 - 48147 Münster**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26055045 - 48147 Münster**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26055045 - 48147 Münster**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26055045 - 48147 Münster**

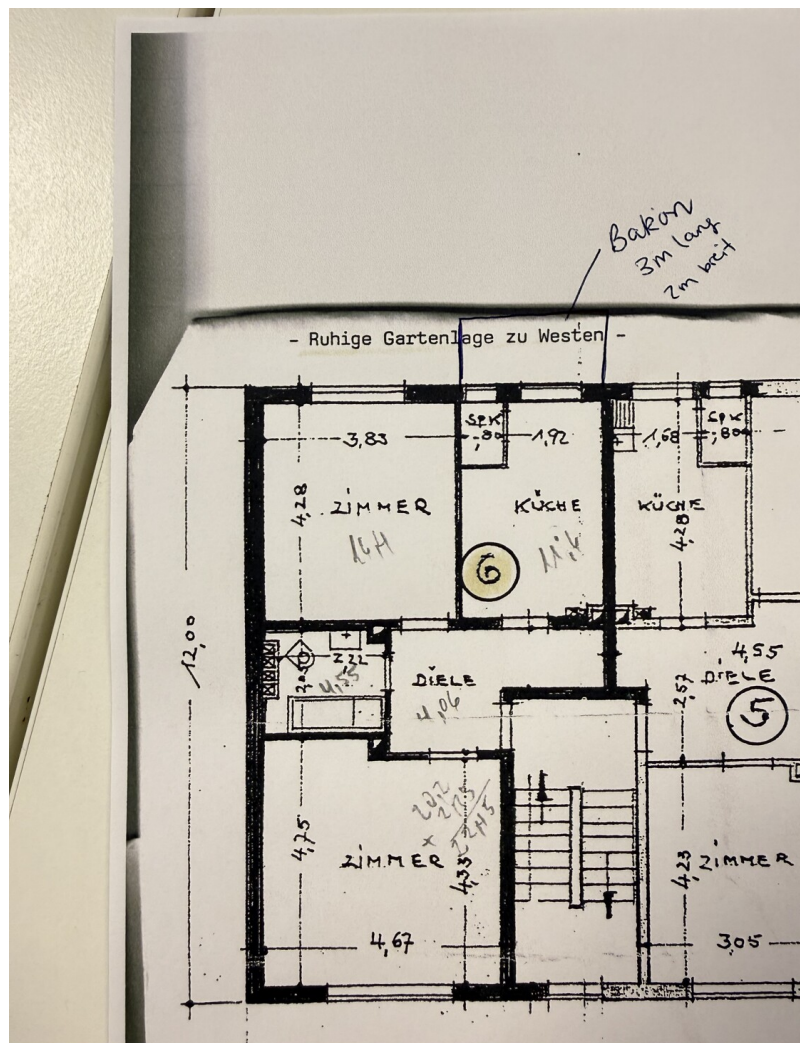
## Die Immobilie





Objektnummer: 26055045 - 48147 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: 26055045 - 48147 Münster**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Münsters, dem beliebten Kreuzviertel. Auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie eine gut durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente.

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1955 errichtet, die Wohnung selbst im Jahr 1995 grundlegend saniert. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die ursprünglichen Dielenböden sorgfältig aufgearbeitet und erhalten. Sie verleihen den Räumen einen besonderen Charakter und unterstreichen den Altbaucharme der Wohnung. Das Badezimmer wurde zuletzt im Jahr 2020 modernisiert und befindet sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand.

Großzügige Fensterflächen sorgen in den Wohnräumen für viel natürliches Tageslicht. Das geräumige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen kombinierten Wohn- und Essbereich. Auch das separate Schlafzimmer verfügt über eine angenehme Größe und gute Stellmöglichkeiten.

Die Küche bildet zugleich den Zugang zum großzügigen Balkon, der die Wohnfläche um einen attraktiven Außenbereich ergänzt und ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit bietet.

Insgesamt verbindet die Wohnung den Charakter eines gepflegten Bestandsgebäudes mit bereits erfolgten Modernisierungen, einer funktionalen Raumaufteilung und einem großzügigen Balkon.

Das Kreuzviertel zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Münsters. Die Nähe zur Innenstadt sowie die sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und einer guten Verkehrsanbindung machen die Lage besonders attraktiv.

**Objektnummer: 26055045 - 48147 Münster**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich im beliebten Kreuzviertel von Münster, einer der gefragten und etablierten Wohnlagen der Stadt. Das gewachsene Viertel zeichnet sich insbesondere durch seine zentrale Lage, eine gute Infrastruktur und kurze Wege in die Innenstadt aus.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im näheren Umfeld. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind gut erreichbar. Die Münsteraner Innenstadt lässt sich bequem mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichen. Die Promenade bietet dabei eine schnelle und weitgehend autofreie Verbindung zu zahlreichen zentralen Zielen.

Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Verschiedene Busverbindungen ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Innenstadt sowie weiterer Stadtteile. Auch der Hauptbahnhof ist gut erreichbar. Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und kurzen Wegen macht das Kreuzviertel zu einem attraktiven Wohnstandort.

**Objektnummer: 26055045 - 48147 Münster**

## **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](mailto:muenster@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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