

Münster

# 3 Zimmer-Wohnung in unmittelbarer Nähe zum Kanal. Freigestellt ab 30.04

Property ID: 26055017



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

**PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 64,33 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26055017 - 48145 Münster**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26055017 - 48145 Münster**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26055017</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>319.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 64,33 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Apartment</b>
<b>Floor</b>	<b>2</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>Rooms</b>	<b>3</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>2</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Equipment</b>	<b>Balcony</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1955</b>		

Property ID: 26055017 - 48145 Münster

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	135.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.04.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 26055017 - 48145 Münster

## The property



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



Property ID: 26055017 - 48145 Münster

## The property



Property ID: 26055017 - 48145 Münster

## The property



Property ID: 26055017 - 48145 Münster

## The property



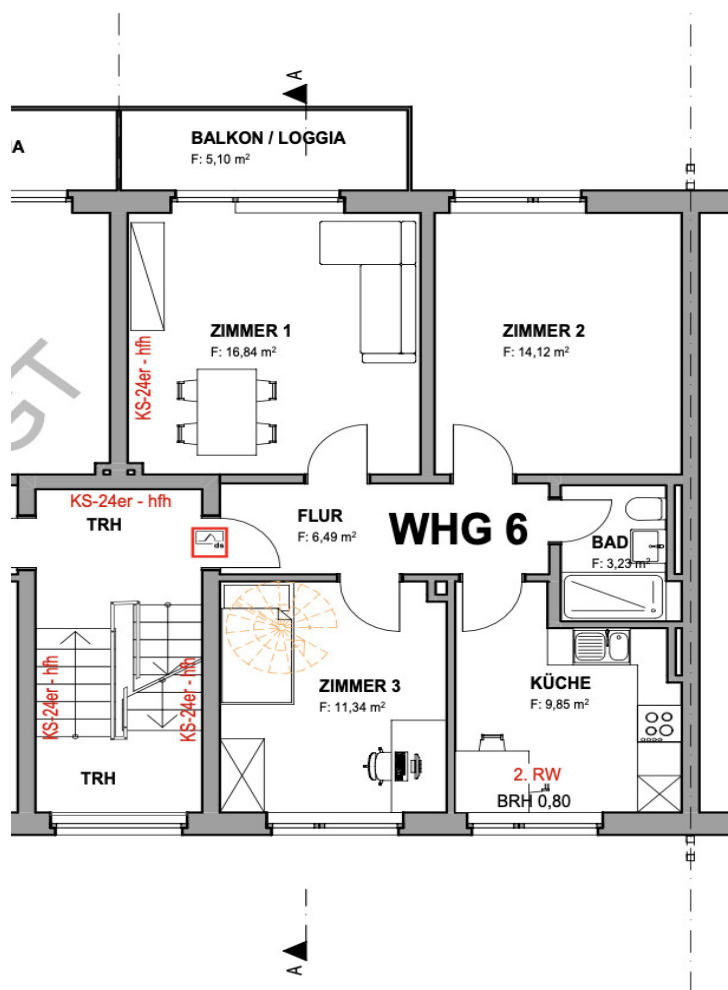
Property ID: 26055017 - 48145 Münster

## The property



Property ID: 26055017 - 48145 Münster

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26055017 - 48145 Münster**

## **A first impression**

**Verkauft wir eine lichtdurchflutete 3- Zimmer Küche/Bad-Wohnung im 2. Obergeschoss eines ruhigen 8 Parteienhauses.**

**Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche und ein Badezimmer. Dabei haben Wohnzimmer und ein Schlafzimmer sowie der Balkon eine Südausrichtung und bieten einen traumhaften Blick auf die Herz-Jesu Kirche.**

**Die Außenfassade des Hauses, die Eingangstür und auch der Flurbereich wurden erst vor kurzem erneuert. Die Heizung stammt aus dem Jahre 2018**

**Die Wohnung ist ab ende April frei gestellt.**

**Property ID: 26055017 - 48145 Münster**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage in Münster, in der beliebten Andreas-Hofer-Straße. Dieser Stadtteil besticht durch seine ruhige, aber dennoch zentrale Lage. Umgeben von grünen Parkanlagen und charmanten Wohnvierteln bietet die Gegend eine hohe Lebensqualität, die sowohl bei Familien als auch bei jungen Berufstätigen und Paaren sehr geschätzt wird.

### Exzellente Anbindung und Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Sowohl die Autobahn A1 als auch die Bundesstraßen sind schnell erreichbar, und der öffentliche Nahverkehr sorgt mit Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe für eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum. Das Stadtzentrum von Münster, mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Einrichtungen und dem berühmten Prinzipalmarkt, ist nur wenige Minuten entfernt.

### Natur und Freizeit:

Für Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Erholungsmöglichkeiten. Der beliebte Aasee mit seinen Spazier- und Fahrradwegen sowie der weitläufige Wienburgpark liegen nur wenige Fahrradminuten entfernt und laden zu erholsamen Stunden im Freien ein. Auch Sportmöglichkeiten wie Tennis- und Fußballplätze sowie Fitnessstudios befinden sich in der näheren Umgebung.

### Einkaufsmöglichkeiten und Versorgung:

Für den täglichen Bedarf gibt es diverse Supermärkte, Bäckereien und Drogerien in unmittelbarer Nähe. Zudem befinden sich Ärzte, Apotheken und Banken nur wenige Gehminuten entfernt, sodass eine ideale Nahversorgung gewährleistet ist.

### Bildung und Familienfreundlichkeit:

Der Stadtteil bietet eine gute Auswahl an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, was ihn besonders attraktiv für Familien macht. Auch die Universität Münster ist leicht erreichbar, was die Lage zudem für Studenten und Akademiker interessant macht.

Die Andreas-Hofer-Straße selbst zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und ein gepflegtes Wohnumfeld aus. Hier finden Sie sowohl Ruhe als auch die Nähe zu allem, was das Leben in Münster ausmacht.

**Property ID: 26055017 - 48145 Münster**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26055017 - 48145 Münster**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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