

Münster / Innenstadtring

## Kreuzviertel: Stilvoll sanierte Wohnung mit Südbalkon

????????? ??????????: 25055074



????? ??????????: 1.750 EUR • ??????????: ca. 100 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ?????: 25055074 - 48147 Münster / Innenstadtring

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ????????
- ??? ???? ??? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ????????????
- ?????????????? ???????????????

????????? ??????????: 25055074 - 48147 Münster / Innenstadtring

?? ??? ????

????????? ??????????	25055074
???????????	ca. 100 m <sup>2</sup>
?????????	4
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2

????? ??????????	1.750 EUR
???????????	???????
????? ??????????????	2025
???????	???????????

????????? ??????????: 25055074 - 48147 Münster / Innenstadtring

## ????????????? ??????????

????? ????????????	??????	VERBRAUCH
?????????????	04.06.2034	57.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????		
?????? ???		
???????????		B
???????????????		
???????????????		
????? ??????????????	2012	
????????? ?? ??		
???????????????		
???????????????????		

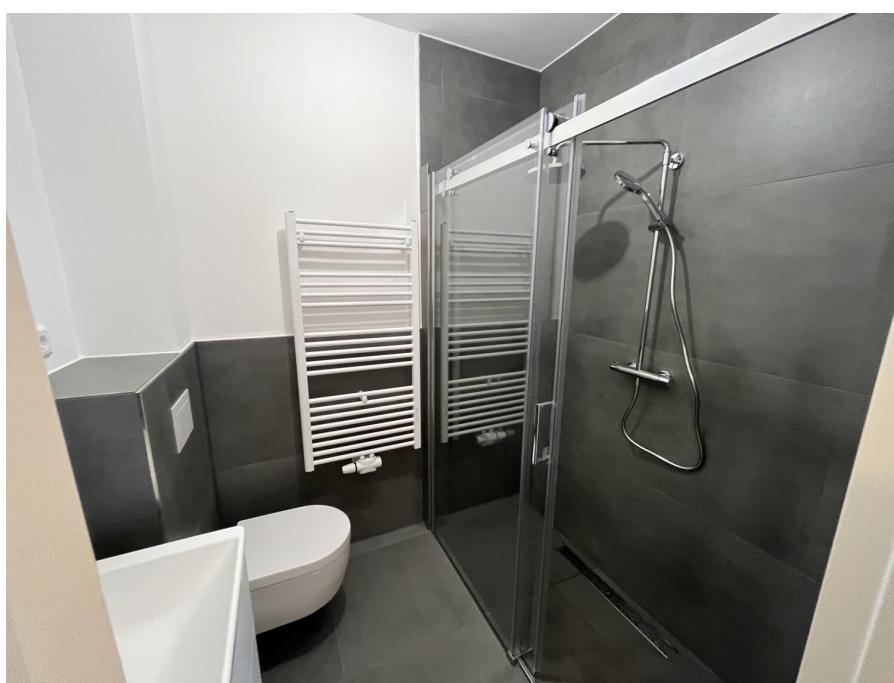
???????? ?????: 25055074 - 48147 Münster / Innenstadtring

?? ???????



???????? ?????: 25055074 - 48147 Münster / Innenstadtring

?? ???????



???????? ?????: 25055074 - 48147 Münster / Innenstadtring

?? ???????



???????? ?????: 25055074 - 48147 Münster / Innenstadtring

?? ???????



???????? ?????: 25055074 - 48147 Münster / Innenstadtring

?? ???????



???????? ?????: 25055074 - 48147 Münster / Innenstadtring

## ??? ????

Diese rund 100 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einem ruhigen 5-Parteien-Haus mitten im beliebten Kreuzviertel und bietet ein stilvolles Zuhause für anspruchsvolle Mieter.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum sonnigen Südbalkon. Durch die großen Fenster sind alle Räume lichtdurchflutet und schaffen eine angenehme, offene Wohnatmosphäre.

Das Raumangebot umfasst ein Schlafzimmer mit Bad en suite, ein weiteres großes Zimmer sowie ein etwas kleineres, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Ein zweites Bad sorgt zusätzlich für Komfort im Alltag.

Die Wohnung wurde umfassend saniert und präsentiert sich im Erstbezug in einem modernen, neuwertigen Zustand. Bitte beachten Sie, dass die Wohnung ohne Küche vermietet wird so haben Sie die Möglichkeit, diese nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

Zur Wohnung gehören ein separater Kellerraum sowie die Mitnutzung des Wasch- und Fahrradkellers.

???????? ?????: 25055074 - 48147 Münster / Innenstadtring

????????????? ??? ??????

- \*ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \*Erstbezug nach Sanierung
- \*Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Südbalkon
- \*Schlafzimmer mit Bad en suite
- \*Zwei weitere Zimmer (eines größer, eines kleiner)
- \*Zwei Bäder
- \*Ruhiges, gepflegtes 5-Parteien-Haus
- \*Kellerraum, Wasch- und Fahrradkeller zur Mitnutzung
- \*Vermietung ohne Küche
- \*Exzellente Lage im Kreuzviertel

????????? ?????????: 25055074 - 48147 Münster / Innenstadtring

??? ??? ??? ??????????

Die Lage im Münster Kreuzviertel ist äußerst attraktiv und zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote. Durch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zur Innenstadt ist das Viertel besonders beliebt.

Die Promenade, das Schloß und der Prinzipalmarkt befinden sich fußläufig zu der Melcherstraße.

???????? ?????: 25055074 - 48147 Münster / Innenstadtring

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 57.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ?????: 25055074 - 48147 Münster / Innenstadtring

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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