Münster

Top-gelegene, vermietete Wohnung – Ideal für Kapitalanleger!

Objektnummer: 24055071

KAUFPREIS: 409.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 105,44 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 24055071 - 48145 Münster

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24055071 - 48145 Münster

Auf einen Blick

Objektnummer	24055071
Wohnfläche	ca. 105,44 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1955

Kaufpreis	409.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

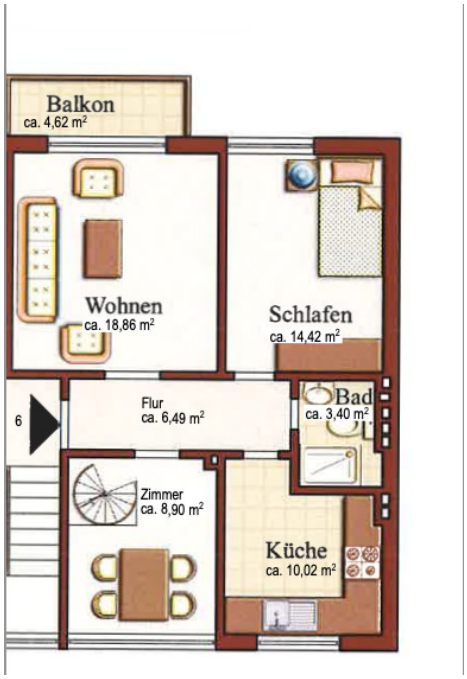
Objektnummer: 24055071 - 48145 Münster

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	135.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.04.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

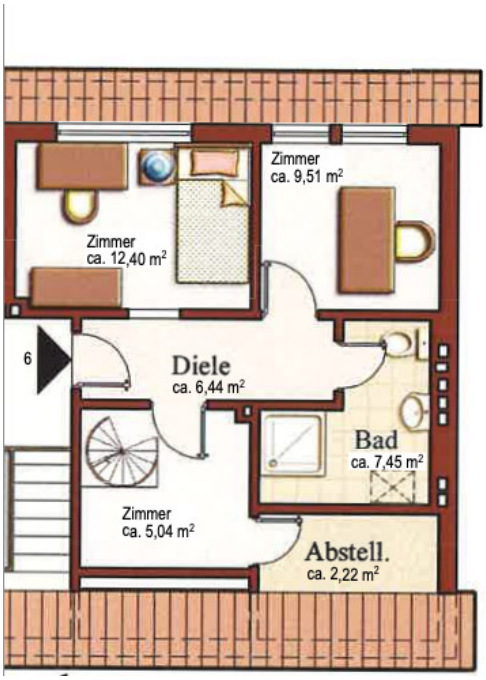
Objektnummer: 24055071 - 48145 Münster

Die Immobilie



Objektnummer: 24055071 - 48145 Münster

Die Immobilie



Objektnummer: 24055071 - 48145 Münster

Ein erster Eindruck

Diese perfekt geschnittene Wohnung in verkehrsgünstiger Lage in Münsters Innenstadt besticht
durch viele Zimmer. Betritt man die Wohnung durch die Haustür befindet man sich im Flur. Von dort aus gelangt man in ein Wohnzimmer mit angrenzendem Balkon. Ein weiteres Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein kleiner Raum runden das Raumangebot in dieser Etage ab.
Der kleine Raum beinhaltet eine Wendeltreppe in die zweite Etage. In dieser finden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Abstellraum wieder. Die beiden kleinen Räume, die über die Wendeltreppe miteinander verbunden werden, könnten als Bibliothek oder Arbeitsraum dienen.
Eine Familie mit Kindern, ein cleverer Kapitalanleger (Zimmervermietung) oder auch ein Paar mit gehobenen Raumansprüchen können sich hier verwirklichen.

Objektnummer: 24055071 - 48145 Münster

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24055071 - 48145 Münster

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.4.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 135.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 24055071 - 48145 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com