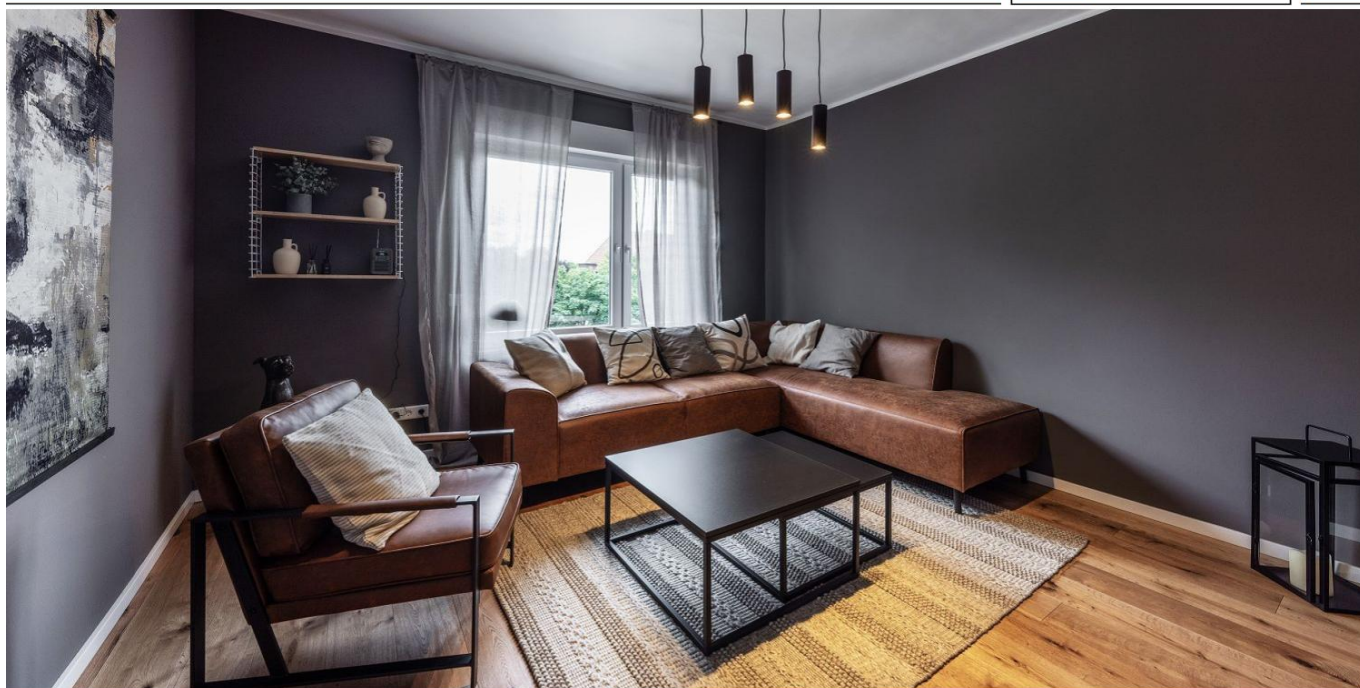


Münster

# Sofort Frei!! 3-Zimmer Wohnung in Top Lage für Kapitalanleger oder Selbstnutzer!

CODE DU BIEN: 25055039



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

PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25055039 - 48147 Münster

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25055039 - 48147 Münster

## En un coup d'œil

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25055039                |
| Surface habitable     | ca. 81,4 m <sup>2</sup> |
| Pièces                | 3                       |
| Chambres à coucher    | 2                       |
| Salles de bains       | 1                       |
| Année de construction | 1926                    |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 480.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 25055039 - 48147 Münster

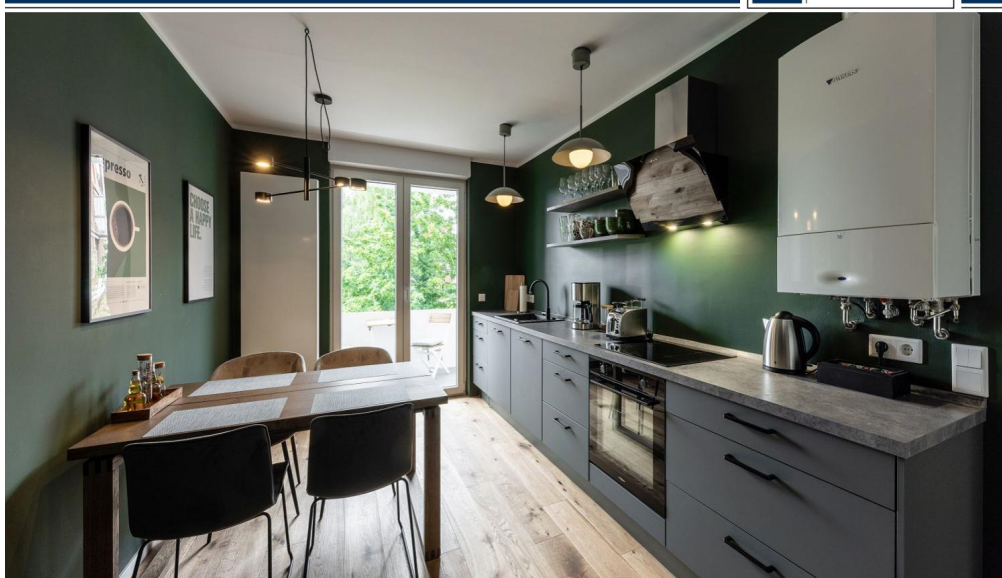
## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger   |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 15.10.2033          |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                 |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 105.39 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2024                                        |

CODE DU BIEN: 25055039 - 48147 Münster

## La propriété



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



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



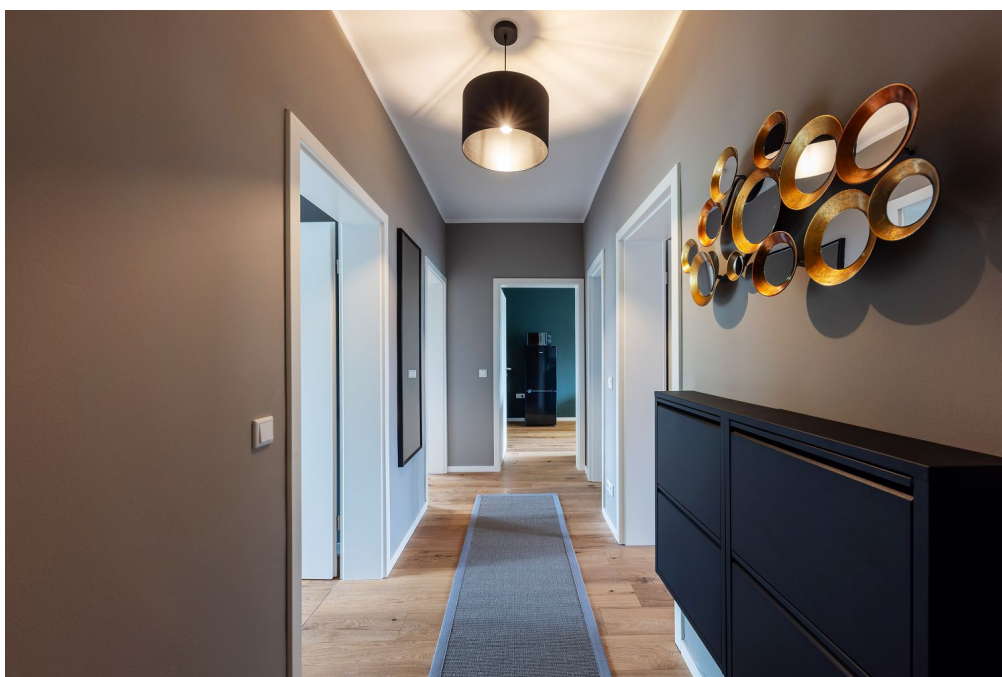
CODE DU BIEN: 25055039 - 48147 Münster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25055039 - 48147 Münster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25055039 - 48147 Münster

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese lichtdurchflutete und modern ausgestattete Wohnung bietet auf ca. 80 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Perfekt geeignet für Singles oder Paare, die eine zentrale, gut angebundene Lage schätzen.

Die Wohnung liegt im 2. OG eines 8 Parteienhauses.

Der großzügige Schnitt und die großen Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume, die durch hochwertige Parkettböden eine warme und einladende Atmosphäre erhalten.

Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, die perfekt für Kochliebhaber geeignet ist.

Ein top modernes Tageslichtbad sowie der Balkon mit Gartenblick sind tolle Highlights des Objektes.

Das Objekt ist aktuell nicht vermietet.

Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Diese attraktive Wohnung in Münster wartet auf Sie!



CODE DU BIEN: 25055039 - 48147 Münster

## Détails des commodités

Sanierungs- Renovierungsarbeiten:

Erneuerung der Elektroinstallation 2023

Erneuerung der Fenster inkl. elektrischem Antrieb 2023

Erneuerung der Zu- und Abflußleitung 2023

Erneuerung aller Zimmertüren und Wohnungstür 2023

Neues Badezimmer ( Fliesen und Sanitär) mit einer bodengleichen Dusche 2023

Neuer Parkettboden inkl. Zwischensparrendämmung 2023

Gastherme 2024

Dach Neu gedeckt ca. Aus 2005

Dämmung Dach 2019

CODE DU BIEN: 25055039 - 48147 Münster

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt zentral in Münster, in einer begehrten Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Schritte entfernt. Sie liegt nur 2,8 km vom Hauptbahnhof Münster entfernt und ermöglicht damit eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Das Schloss Münster erreichen Sie nach 1,9 km, und der Botanische Garten Münster befindet sich in einer Entfernung von 3,4 km.

Auch kulturelle und wissenschaftliche Highlights der Stadt liegen in unmittelbarer Nähe: Der St.-Paulus-Dom ist lediglich 1,6 km entfernt, die Westfälische Wilhelms-Universität Münster 1,7 km, und das Veranstaltungszentrum Halle Münsterland erreichen Sie nach 3,7 km.

CODE DU BIEN: 25055039 - 48147 Münster

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 105.39 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25055039 - 48147 Münster

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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