

Münster

# Top-gelegene, vermietete Wohnung – Ideal für Kapitalanleger!

Número da propriedade: 24055071



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

PREÇO DE COMPRA: 409.000 EUR • ÁREA: ca. 105,44 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24055071 - 48145 Münster

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24055071 - 48145 Münster

## Numa vista geral

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Número da propriedade | 24055071                  |
| Área                  | ca. 105,44 m <sup>2</sup> |
| Piso                  | 2                         |
| Quartos               | 4                         |
| Quartos               | 3                         |
| Casas de banho        | 2                         |
| Ano de construção     | 1955                      |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 409.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda                                                 |

Número da propriedade: 24055071 - 48145 Münster

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve                  | Consumo final de energia                                 | 135.90 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 07.04.2032                        | Classificação energética                                 | E                                 |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1955                              |

Número da propriedade: 24055071 - 48145 Münster

## O imóvel

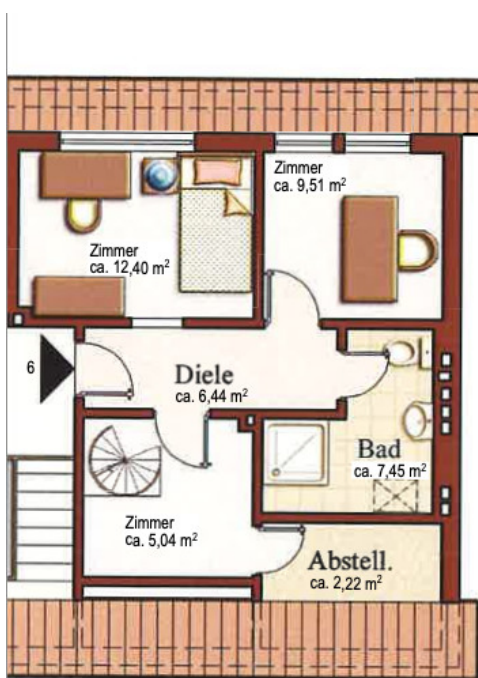


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número da propriedade: 24055071 - 48145 Münster

## O imóvel



Número da propriedade: 24055071 - 48145 Münster

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24055071 - 48145 Münster

## Tudo sobre a localização

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 Fahradminuten 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.



Número da propriedade: 24055071 - 48145 Münster

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.4.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 135.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número da propriedade: 24055071 - 48145 Münster

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34, 48143 Münster

Tel.: +49 251 - 39 77 65 0

E-Mail: muenster@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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