



## **Keinen über sich haben! Wohnen am Rande des Kreuzviertels.**

48147 Münster, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 1445



Wohnfläche ca.: **67,26 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **292.000 EUR**





Keinen über sich haben! Wohnen am Rande des Kreuzviertels.

Objekt ID	1445
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	48147 Münster
Etage	EG
Wohnfläche ca.	67,26 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1952
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Keller
Käuferprovision	2,38 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer
Hausgeld	161,95 EUR
Kaufpreis	292.000 EUR





## Objektbeschreibung

Die von uns angebotene zwei Zimmer Wohnung liegt im Dachgeschoss eines Mehrparteienhauses aus den 1950er Jahren. Über einen schön angelegten Vorgartenbereich gelangen Sie ins Treppenhaus des Gebäudes, das mit der Baukunst dieser Zeit besticht. Das Dachgeschoss wurde erst im Jahre 2008 ausgebaut und in diesem Zuge auch gedämmt.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in den Eingangsbereich und den Flur der Wohnung. Rechts vom Flur liegt zunächst das Schlafzimmer mit gut isolierten Fenstern zur Straße hin. Gegenüber liegt das Tageslichtbad, welches über eine Dusche verfügt und die Möglichkeit bietet eine Waschmaschine anzuschließen. Darauf folgt die separate Küche in der ebenfalls eine Sitzmöglichkeit Platz findet. Das Highlight ist der große Wohn-/ und Essbereich, welche miteinander verbunden sind. Dieser Bereich erstreckt sich von der Süd- bis zur Nordfront der Wohnung und vermittelt ein angenehmes Raumgefühl! Die beiden Dachfenster verstärken nicht nur das Raumgefühl, sondern sorgen auch für eine gute Belichtung.

Zudem gibt es Fahrradabstellmöglichkeiten vor und hinter dem Haus, sowie einen Fahrradkeller.

## Ausstattung

- sep. Kellerabteil
- offen gestalteter Wohn-/ Essbereich
- Fahrradabstellmöglichkeiten

## Sonstiges

Hat dieses ansprechende Angebot Ihr Interesse geweckt?

Schicken Sie uns eine schriftliche Anfrage und rufen uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne an.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	26.07.2027
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1952
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	85,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C





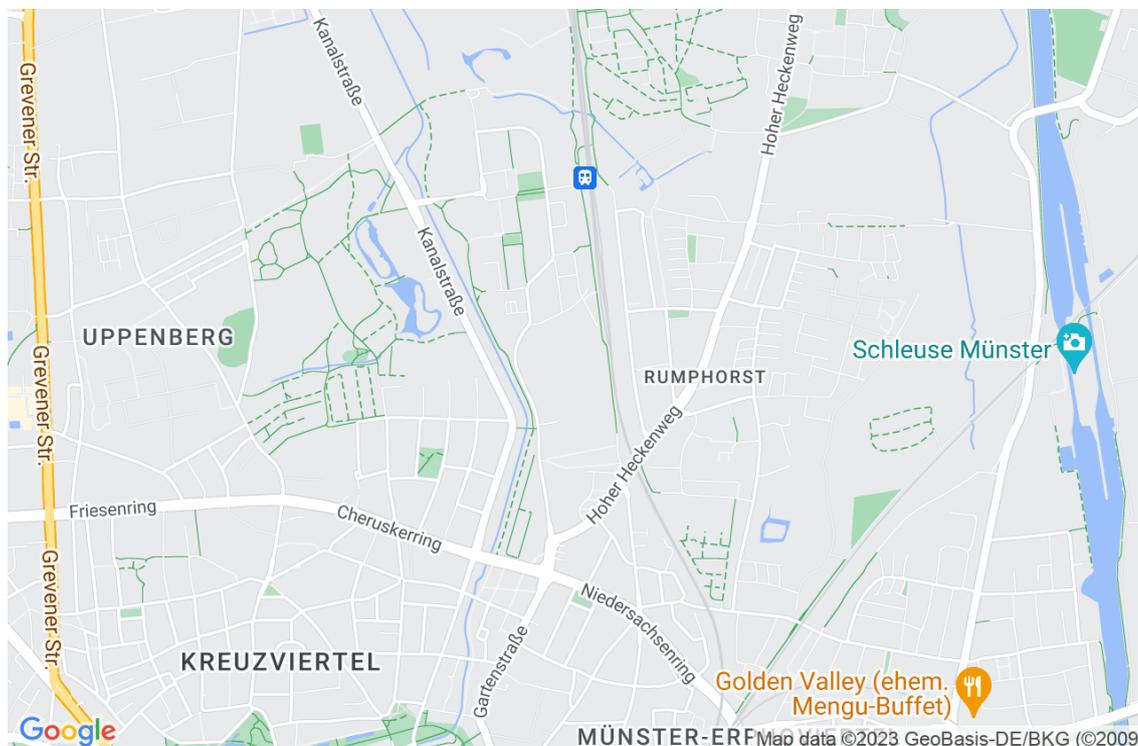
## Lage

Vis à Vis zum Kreuzviertel, liegt diese zum Verkauf stehende Eigentumswohnung, zu Beginn des Wienburgviertels. Die Attraktivität dieses Viertels stellt nicht nur die Nähe zur Innenstadt, die Sie in 7 Fahrradminuten erreichen, sondern auch die direkte Anknüpfung an eines der größten Naherholungsgebiete Münsters dar: der Wienburgpark. Diese besondere Mischung aus Innenstadtnahem Wohnen, gepaart mit der direkten Verschmelzung des Viertels in den Park, macht diese Lage so reizvoll.

Das Stadtflüsschen "Aa" durchquert dieses Viertel ebenfalls und lädt zu herrlichen Spaziergängen und Radtouren in Richtung Innenstadt oder Rieselfelder ein. Ebenso liegen angrenzend an dieses Gebiet, letzte innerstädtische landwirtschaftliche Höfe und die alte Wienburg (Namensgeberin des Viertels), die ebenso eine traditionsreiche Kaffeewirtschaft beherbergt. Ausgehmöglichkeiten befinden sich ebenso 10 Minuten zu Fuß entfernt, an der Kreuzkirche, die mit Ihrer umliegenden Szenegastronomie besticht.

Ebenfalls befindet sich hier das Pascal-Gymnasium und im angrenzenden Kreuzviertel sind mehrere Grundschulen und weiterführende Schulen, sowie Kindergärten zu finden, die Sie in 5 Minuten mit dem Rad erreichen.

In unmittelbarer Nähe liegen zwei Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die Sie in 10 Minuten zu Fuß erreichen: der Nevinghoff mit seinem "Centrum Nord" und der Supermarkt am alten Schlachthof.





Wohnzimmer



Wohnzimmer



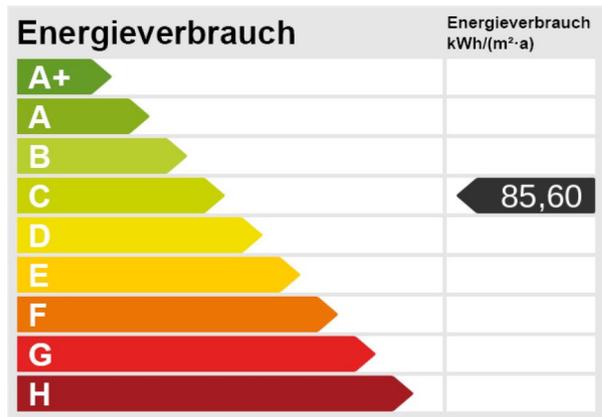
Zimmer



Küche



Bad



Energieskala





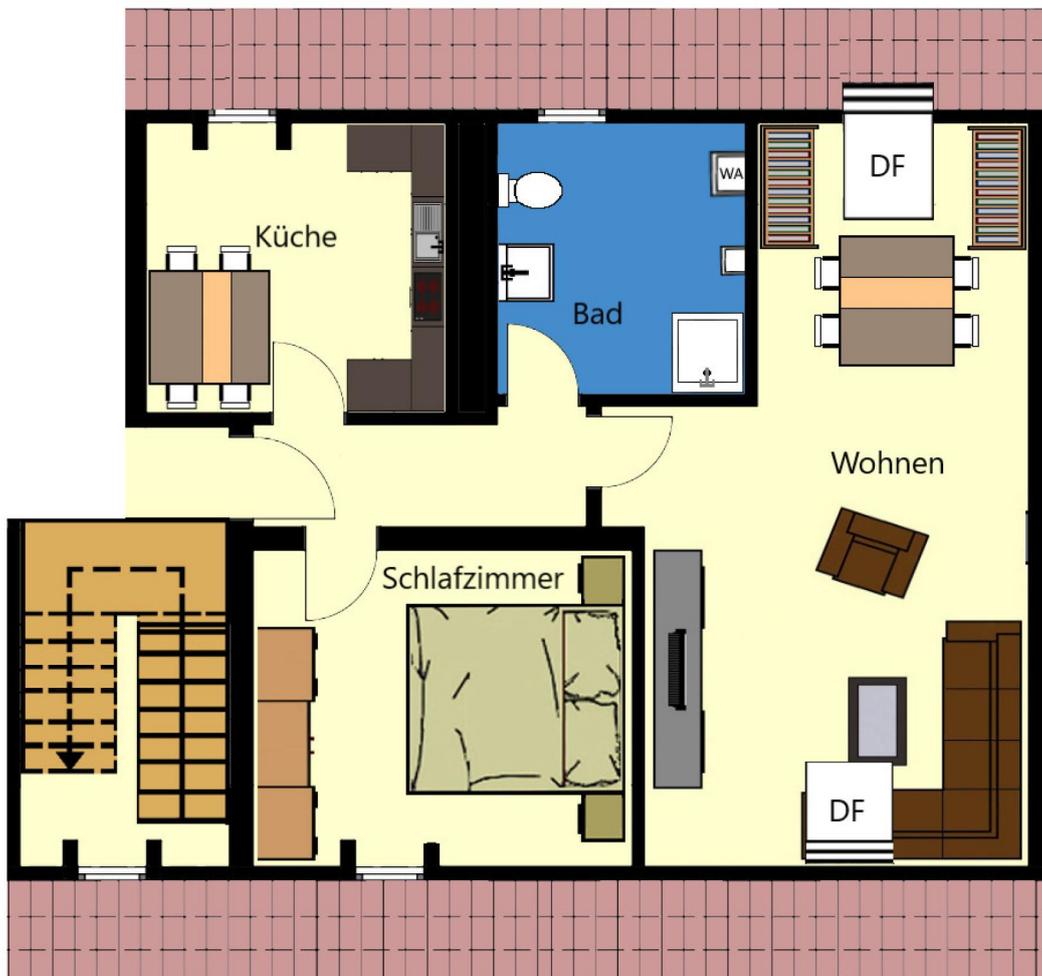
<https://www.gn-immobilien.de/immobilien-arten>





## Grundriss

Wohnung 20





## Grundriss

Keller Haus 47

