GN MÜNSTERLAND IMMOBILIEN

Wienburgviertel erleben! Nah ins Grüne und dennoch viele Ausgehmöglichkeiten.

48147 Münster, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 1442

Wohnfläche ca.: **88,47 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **397.000 EUR**

GN Münsterland Immobilien GmbH
Herr Gian-Luca Campisi
g.campisi@gnms-immobilien.de
Tel. 0251 38471022

GN MÜNSTERLAND IMMOBILIEN

Wienburgviertel erleben! Nah ins Grüne und dennoch viele Ausgehmöglichkeiten.

Objekt ID	1442
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	48147 Münster
Etage	2
Wohnfläche ca.	88,47 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Balkone	2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1952
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Keller
Käuferprovision	2,38 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer
Hausgeld	176,36 EUR
Kaufpreis	397.000 EUR

GN Münsterland Immobilien GmbH
Herr Gian-Luca Campisi
g.campisi@gnms-immobilien.de
Tel. 0251 38471022

GN MÜNSTERLAND IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Die von uns angebotene vier Zimmer Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines Mehrparteienhauses aus den 1950er Jahren. Über einen schön angelegten Vorgartenbereich gelangen Sie ins Treppenhaus des Gebäudes, das mit der Baukunst dieser Zeit besticht. Die Architektur bietet einen optimalen und funktionalen Grundriss, gepaart mit vergleichsweise hohen Decken und verfügt darüber hinaus noch über einen erneuerten Balkon sowie einen Pariser Balkon.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in den Eingangsbereich und den Flur der Wohnung. Der Flur fungiert bei dieser Wohnung als klassischer Verteiler und bietet Platz für eine Garderobe. Vorne finden Sie direkt ein Arbeits-/Gästezimmer. Daneben liegt das Tageslichtbad, welches über eine Badewanne verfügt. Links vom Flur befindet sich ein großes Schlafzimmer mit einer schönen Fensterfront, die für eine gute Belichtung sorgt. Gegenüber davon liegt die separate Küche, in der ebenfalls eine kleine Sitzmöglichkeit Platz findet. Der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch eine elegante Flügeltür miteinander verbunden ist, bildet den Höhepunkt. Dieser Bereich erstreckt sich von der Süd- bis zur Nordfront der Wohnung, vermittelt ein angenehmes Raumgefühl und ist praktischerweise teilbar.

Zudem gibt es Fahrradabstellmöglichkeiten vor und hinter dem Haus, in einer Fahrradgarage. Ebenso befinden sich im Keller ein Waschraum, sowie ein eigenes Kellerabteil.

Als Highlight ist der Garten hinter dem Haus zu erwähnen. Hier treffen sich die Parteien gerne zu gemeinsamen Aktivitäten. Eine grüne Oase so zentral gelegen.

Ausstattung

- 4 Zimmer
- separate Küche mit Einbauküche
- Balkon nach hinten + Pariser Balkon nach vorne
- teilbarer Wohn-/ Essbereich
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- sep. Kellerabteil
- Waschkeller
- Fenster von 1979

Sonstiges

Das Gebäude ist laufend modernisiert worden. 2008 wurde das Dach gedämmt.

Hat dieses ansprechende Angebot Ihr Interesse geweckt?

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

Energieausweis

GN Münsterland Immobilien GmbH
Herr Gian-Luca Campisi
g.campisi@gnms-immobilien.de
Tel. 0251 38471022

GN MÜNSTERLAND IMMOBILIEN

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	26.07.2027
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1952
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	85,60 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	C

GN Münsterland Immobilien GmbH
Herr Gian-Luca Campisi
g.campisi@gnms-immobilien.de
Tel. 0251 38471022

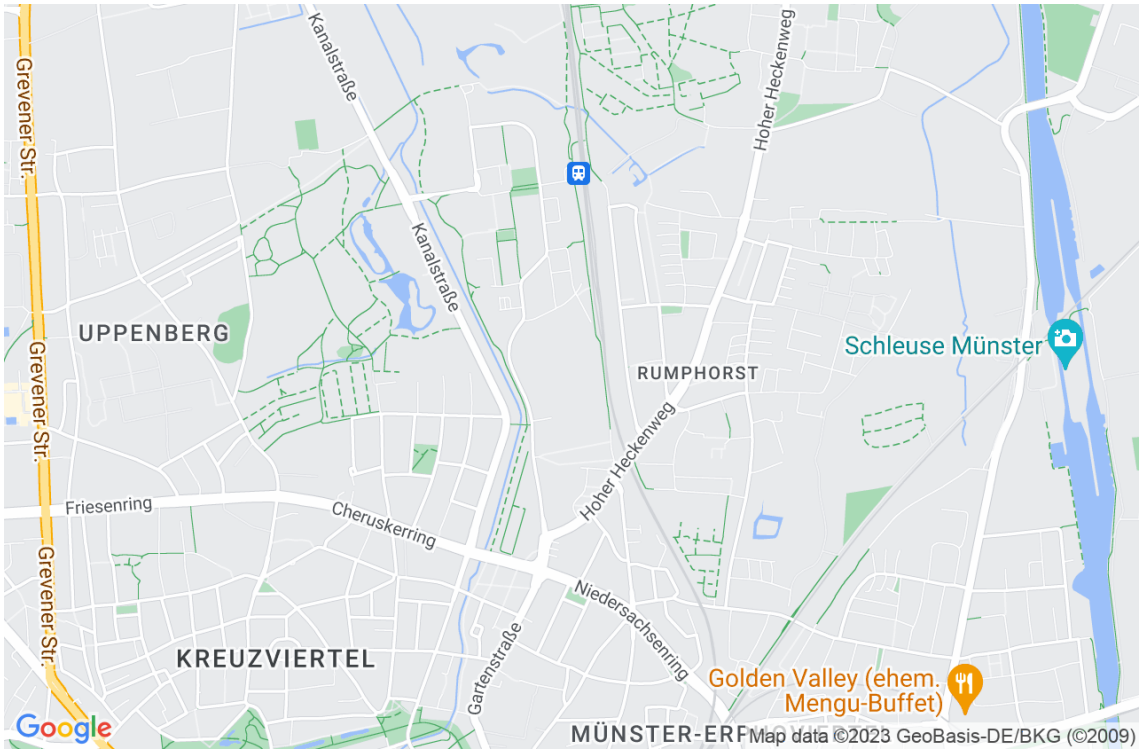
Lage

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 Vierteles 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.

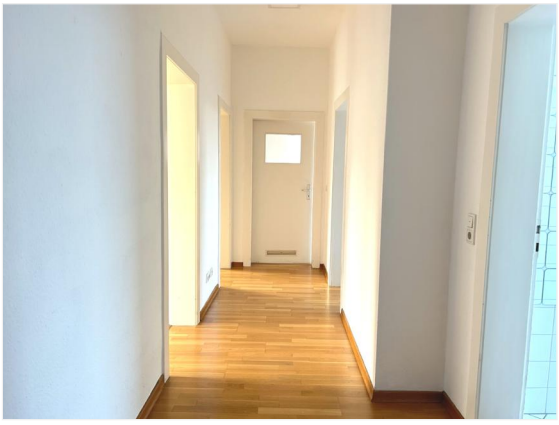


GN Münsterland Immobilien GmbH
Herr Gian-Luca Campisi
g.campisi@gnms-immobilien.de
Tel. 0251 38471022

GN MÜNSTERLAND IMMOBILIEN

Blick ins Wohnzimmer

Küche



Flur

Esszimmer

Balkon

Wohn- und Esszimmer

GN Münsterland Immobilien GmbH
Herr Gian-Luca Campisi
g.campisi@gnms-immobilien.de
Tel. 0251 38471022

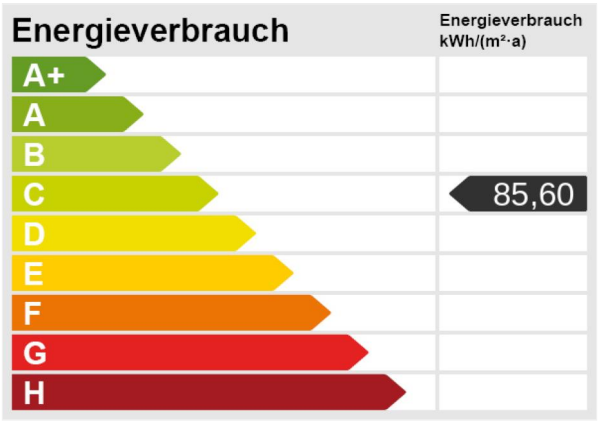
GN MÜNSTERLAND IMMOBILIEN

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Bad

Arbeitszimmer



Energieskala

GN Münsterland Immobilien GmbH
Herr Gian-Luca Campisi
g.campisi@gnms-immobilien.de
Tel. 0251 38471022

GN MÜNSTERLAND IMMOBILIEN

Grundriss

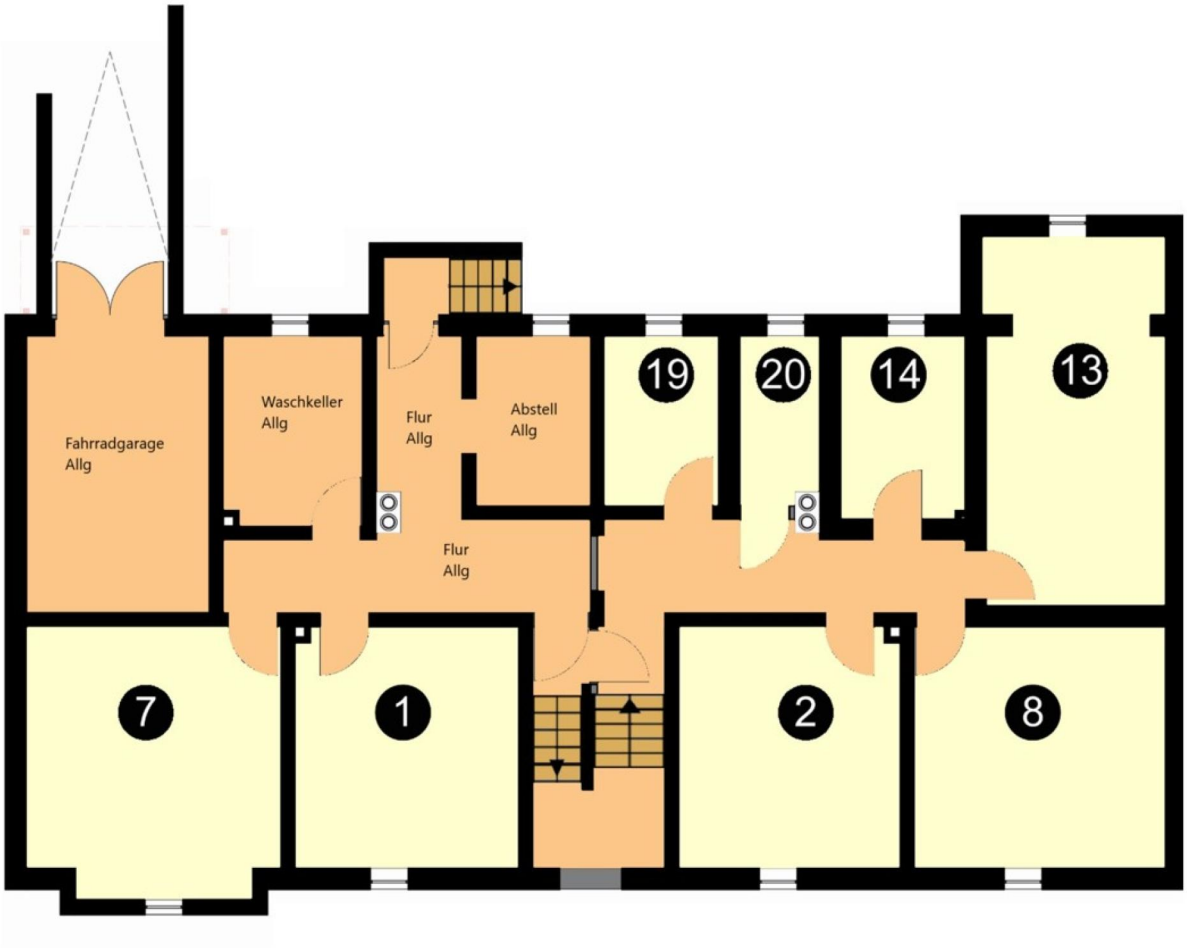
Wohnung 13

GN Münsterland Immobilien GmbH
Herr Gian-Luca Campisi
g.campisi@gnms-immobilien.de
Tel. 0251 38471022

GN MÜNSTERLAND IMMOBILIEN

Grundriss

Keller Haus 47



GN Münsterland Immobilien GmbH
Herr Gian-Luca Campisi
g.campisi@gnms-immobilien.de
Tel. 0251 38471022