



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Sehr gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss mit Westbalkon



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KMS_331_2	<b>Datum:</b>	26.04.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Ort:</b>	48153 Münster	<b>Wohnfläche:</b>	60,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,80 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	60,61 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Modernisiert

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	223.850,00 €	<b>Hausgeld:</b>	90,00 €
<b>Provision:</b>	3,57%		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-02-08
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2017
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	140.60 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Solima Immobilien-Marketing GmbH & Co. KG	<b>Name:</b>	Roland Füchtenhans
<b>Straße:</b>	Sassenberger Straße 5	<b>Ort:</b>	48231 Warendorf
<b>Telefon:</b>	+49 2581 9 66 55	<b>E-Mail:</b>	muenster@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-muenster.com		

## Infrastruktur:

---

Autobahn A: 3500 km

## Objektbeschreibung:

---

In attraktiver Lage der Münsteraner Innenstadt sind wir mit der Vermarktung mehrerer Eigentumswohnungen in einem Objekt betraut! Das Mehrfamilienhaus verfügt über vier Etagen. Pro Etage befinden sich nur zwei Wohnungen mit sich wiederholenden Grundrissen über jede Etage; hierbei ist die jeweils linke Wohnung als 3-Zimmer-Wohnung plus Küche, Bad und Balkon und die rechte Wohnung als 4-Zimmer-Wohnung plus Küche, Bad und Balkon konzipiert! Das Ausstattungs- und Qualitätsniveau der Wohnungen ist sehr ähnlich. Fenster, Bäder, Heizung, Oberböden, Balkone sind zwischenzeitlich erneuert worden und befinden sich in einem durchgängig sehr ordentlichen Zustand.

## Lage:

---

Das Haus genießt eine sehr attraktive Mikrolage mit vielfältigen Vorzügen. Der nahegelegene Südpark bietet eine angenehme grüne Umgebung und Möglichkeiten zur Erholung. Das pulsierende Zentrum der Innenstadt ist in etwa 1500 Metern bequem zu erreichen, und die idyllischen Ufer des Aasees laden innerhalb von 3 Kilometern oder einer kurzen 10-minütigen Fahrradfahrt zur Naherholung ein.

Die umliegende Infrastruktur ist äußerst bequem, da sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Die strategische Platzierung der Wohnung sorgt dafür, dass die Wegeführung vor dem Haus eine angenehme Distanz zur Erschließungsstraße schafft, was eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre fördert. Diese Anordnung trägt dazu bei, dass sowohl die Vorzüge des städtischen Lebens als auch die Erholung in der Natur mühelos zugänglich sind.

## Ausstattung:

---

Wohn- und Schlafräume sowie Flur:

Bodenbeläge: Laminat- oder Vinylböden in Holzönen

Wandbeläge: Raufaser- oder Vliestapeten mit vorwiegend hellem Anstrich

Innentüren: i.d.R. weisse Innentüren mit Kunststoff- oder Edelstahlrücken

Decken: geputzte und hell gestrichene Decken

Elektro: Schalter und Steckdosen in hinreichender Anzahl

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Thermopaneverglasung (kein Fenster im Flur)

Küche: wie zuvor, ausgenommen Boden als Fliese, vorwiegend Cotto-Farben

Bad: wie zuvor, ausgenommen Bodenfliesen in anthrazit, Wandfliesen weiss; Ausstattung mit Badewanne

Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet, darüber hinaus gibt es im Keller die Möglichkeit, Fahrräder abzustellen. Vor dem Haus ist zum öffentlichen Gehweg mittels einer Heckenanpflanzung ein weiterer Fahrradabstellbereich sowie der Standort für die Mülltonnen organisiert.

## Bilder

Titel AnsichtHof01



Bad

