

# **HOMANN**

## **IMMOBILIEN**

Immobilienexposé

**Wienburgviertel! Perfekt auch für Studenten!**

**Bezugsfreie 3-Zimmerwohnung in Uninähe**

Objekt-Nr.:  
313




## Wohnung zum Kauf

Wienburgviertel! Perfekt auch für Studenten! Bezugsfreie 3-Zimmerwohnung in Uninähe

**Kaufpreis**  
319.900 €

 **73 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **3**  
Zimmer

 **1995**  
Baujahr

## Preise & Kosten

|                        |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
| <b>Preise</b>          | Kaufpreis | 319.900 € |
| <b>Käuferprovision</b> | 5,8%      |           |

## Die Immobilie

|                              |                  |                   |
|------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Objekt-Nr</b>             | 313              |                   |
| <b>Weitere Flächen</b>       | Wohnfläche (ca.) | 73 m <sup>2</sup> |
|                              | Zimmer           | 3                 |
| <b>Räume und Flure</b>       | Anzahl Etagen    | 2                 |
|                              | Anzahl Balkone   | 1                 |
| <b>Weitere Informationen</b> | verfügbar ab     | sofort            |
| <b>Zustand und Bauart</b>    | Baujahr          | 1995              |
|                              | Zustand          | gepflegt          |

## Beschreibung

Die Aa vor der Haustür, den Wienburgpark gegenüber und in Kürze am Prinzipalmarkt...  
All das bietet Ihnen diese renovierte 3- Zimmerwohnung in grüner und dennoch urbaner

Umgebung.

Viele und große Fenster sorgen nicht nur für einen tollen Ausblick, sondern auch für ein gutes Wohnfeeling.

Genießen Sie in erster Reihe die traumhaften Sonnenuntergänge in Münsters Norden.

Die Wohnung liegt in einem Gebäude, welches erst 1995 errichtet wurde und laufend Instand gehalten wird.

Optional kann ein Tiefgaragenplatz für 18.500 € erworben werden; eine Anmietung ist ebenfalls möglich.

## Ausstattung

Ein guter, funktionaler Zuschnitt zeichnet diese helle, lichtdurchflutete Wohnung aus, deren Räume allesamt vom Flur aus zugänglich sind.

Highlight ist der große Wohnbereich mit Ausblick auf die Aaaue. Von diesem haben Sie auch Zugang zur Loggia in Süd-/ Westausrichtung, die ebenfalls vom Schlafrum aus betreten werden kann.

Neben Küche, Bad und einem weiteren Zimmer verfügt die Wohnung praktischerweise über einen Abstellraum, sodass genügend Stauraum vorhanden ist.

Das weiß geflieste Bad ist sehr geräumig und verfügt neben Duschwanne, Waschbecken und WC auch über einen Waschmaschinenanschluss.

Bis auf die ebenfalls weiß geflieste Küche und das Bad ist die Wohnung komplett mit Eichenparkett ausgestattet.

Wenn Sie mit allen Vorzügen des städtischen Lebens und gleichzeitig mit hohem Freizeitwert im Grünen wohnen möchten, dann ist diese Wohnung genau das Richtige für Sie!!!!

## Lage

Mit Blick auf die Aaaue und ggü. vom Wienburgpark liegt diese Wohnung mit außergewöhnlichem Flair in zentraler Stadtlage.

Mit dem Fahrrad brauchen Sie lediglich 8- 10 Minuten bis zum Prinzipalmarkt.

Eine kleine innenliegende Passage mit mehreren Geschäften u.a. einem Lebensmittelgeschäft, der Bäckerei Krimphove und nicht zu vergessen einem gepflegten Fitnessstudio sorgen für kürzeste Wege in der Nahversorgung.

Weitere Geschäfte, Kitas, Schulen liegen in unmittelbarer Nähe.

Auch verkehrstechnisch sind Sie blendend angebunden.

Zwei Haltestellen des ÖPNV liegen in fußläufiger Entfernung. Zu Fuß erreichen Sie den Bhf. Zentrum- Nord, der Sie in 3 Minuten zum Hauptbahnhof oder als Pendler Ri. Rheine bis zum Flughafen D´dorf bringt.

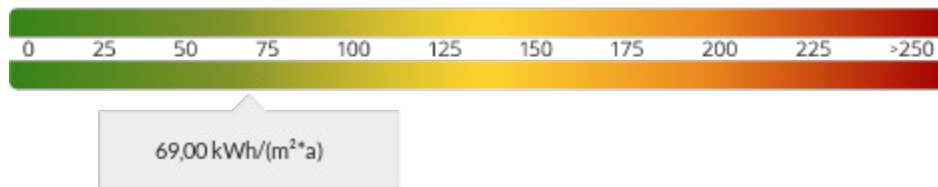
Mit dem Auto erreichen Sie in Kürze die B 54 mit den Anschlussstellen zur BAB 1 und BAB 43.

## Sonstiges

Möchten Sie weitere Informationen oder Unterlagen zu dieser lebenswerten Wohnung?

Rufen Sie mich gerne an, auch zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins ( 0163/ 7191723) !!!!

## Energieverbrauchsausweis



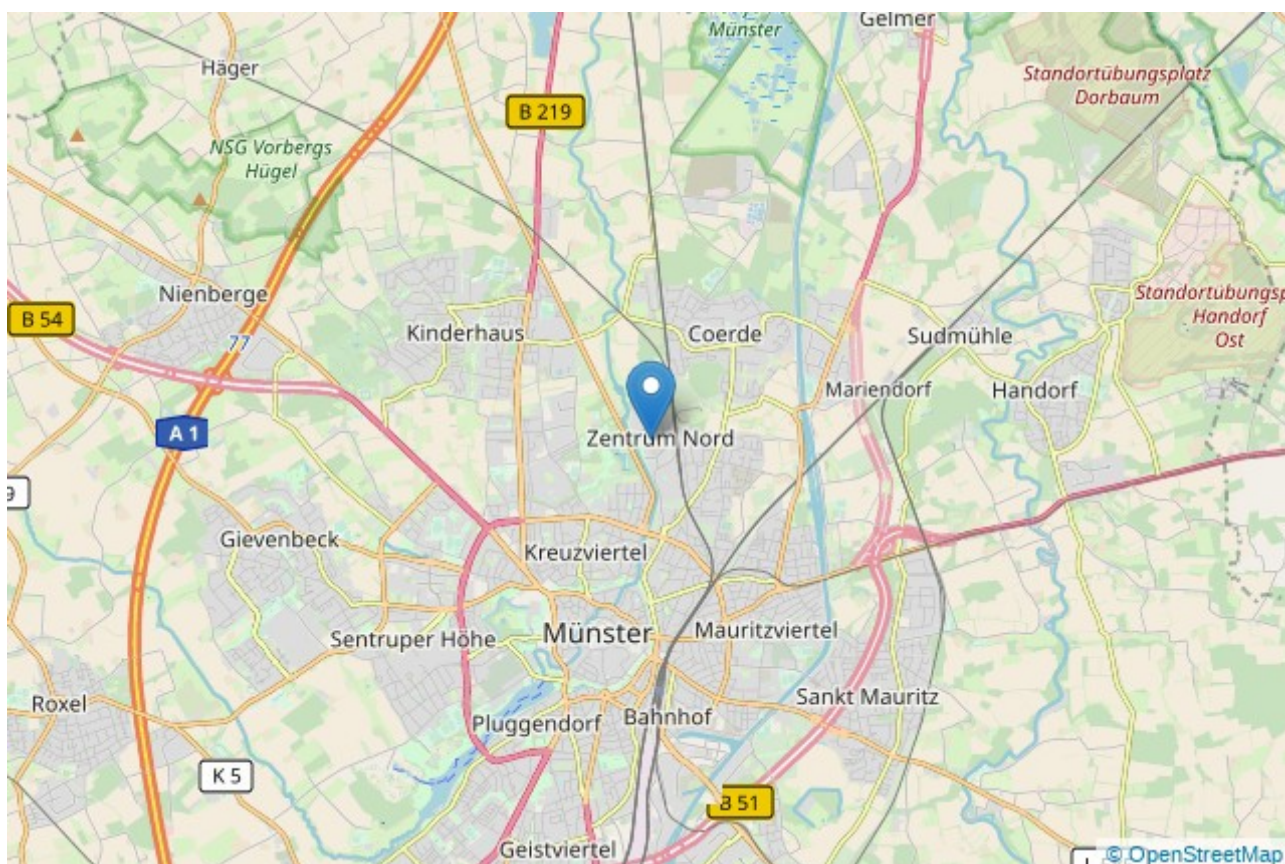
|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Endenergieverbrauch               | 69 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieverbrauch inkl. Warmwasser | ✓                          |
| Hauptenergieträger                | gas                        |
| Heizungsart                       | zentral                    |
| Primärenergieträger               | GAS                        |
| Energieeffizienzklasse            | B                          |
| Gültig bis                        | 02.02.2025                 |

## Ihr Ansprechpartner

|          |   |
|----------|---|
| Name     | Birgit Lucas  |
| Telefon  | 0251 41848-65   |
| Ort      | 48143 Münster   |
| E-Mail   | b.lucas@homann-immobilien.com   |
| Homepage | <a href="https://www.homann-immobilien.de">https://www.homann-immobilien.de</a> |

## Lage und Umgebung

48147 Münster





Titelbild







Das Wohnzimmer



Das Wohnzimmer



Das Wohnzimmer



Das Zimmer mit Balkon



Ein weiteres Zimmer



Die Küche



Das geräumige Badezimmer



Blick vom Balkon zur Aaaue



Capital-Auszeichnung