Münster

Zweifamilienhaus für das moderne Generationenwohnen in Hiltrup

Objektnummer: 25055001

KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 174,28 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 512 m²

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Auf einen Blick

Objektnummer	25055001
Wohnfläche	ca. 174,28 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	18.07.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	14.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Ein erster Eindruck

Wünschen Sie sich eine Traumimmobilie, wo Sie als Mehr-Generationenhaus eine besondere Familienkonstellation schaffen können?

Sind Ihnen die Klimaschutzziele wichtig und bevorzugen Sie ein KfW-40-Haus?

Und möchten Sie als Familie die Option haben, einem Ihrer Kinder eine Wohnung im Familiendomizil zu ermöglichen?

Wie auch immer Ihre Beweggründe sind - diese Immobilie im modernen KfW-Standard-40 wird Sie in Ihren Bann ziehen.

Die Bestandsimmobilie im Stadtteil Hiltrup von Münster wird aktuell aufwendig von einem Einfamilienhaus zu einem Zweifamilienhaus kernsaniert und mit modernen Materialien zu einer Immobilienperle für gehobene Ansprüche verwandelt, die auch den zukunftsgerichteten Ansprüchen gerecht wird.

Im Erdgeschoss finden Sie neben dem Eingangsbereich mit Diele ein Gäste-WC und einen Abstellraum. Im Wohn- Ess- und Kochbereich können Sie Ihren Inspirationen freien Lauf lassen, da die bodentiefen Fenster für Helligkeit und eine Wohlfühlatmosphäre sorgen, die dem Familienleben sehr zuträglich sind. Auf dieser Ebene sind neben dem Elternschlafzimmer zwei weitere Kinderschlafzimmer und ein Familienbad verortet worden.

Auf der Terrasse mit einer Grundfläche von ca. 19,62 qm können Sie tagsüber die Sonne genießen, den Blick in den Garten schweifen lassen und Abends die schönen Stunden des Tages Revue passieren lassen.

Das Dachgeschoss erreichen Sie über die massive Treppenanlage. Auf dieser Ebene sind neben der Diele ein Elternschlafzimmer und ein Kinderschlafzimmer integriert worden. Der Wohn- Ess und Küchenbereich weist eine Fläche von ca. 24,57 qm auf. Der Abstellraum dient als Unterbringungsmöglichkeit. Das Bad ergänzt das Raumangebot abschließend. Für die Erholung am Tag und auch am Abend steht die Loggia mit einer Gesamtfläche von ca. 11,08 qm zur Verfügung.

Ihren PKW können Sie sicher und geschützt in der massiven Garage, direkt an das Haus angegliedert, parken.

Da sich die Immobilie in der Umbauphase befindet, sind noch Arbeiten im Kellergeschoss sowie bei den Außenanlagen zu tätigen. Der vorläufige Energieausweis wird nach Fertigstellung der Immobilie final erstellt.

Somit zögern Sie nicht, uns hinsichtlich einer gewünschten Besichtigung zu kontaktieren.

Der Einzugstermin kann schon terminiert werden.

Vielleicht machen wir Ihren Haustraum in 2025 in vertrauensvoller Zusammenarbeit perfekt?

Wir freuen uns auf Sie!

IHR VPI-Team Coesfeld

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Ausstattung und Details

* KFW-40-Haus
* Zweifamilienhaus oder Haus mit Einliegerwohnung
* massive Bauweise
* Satteldach
* engobierte Dachpfannen, anthrazid
* Photovoltaik-Anlage, 10 kwp
* rötlicher- anthrazidfarbender Klinker,
" Sinterbrand"
* Fenster, dreifach-Verglasung,
innen weiß, außen anthrazitfarbend
* Fußbodenheizung
* Luft-Wärmepumpe
* Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
*Nutzung der Abwärme und Umweltwärme
für Heizung und Warmwasser
* Loggia
*Terrasse
* Garten
* Garage, massiv

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Alles zum Standort

Münster-Hiltrup!

Hiltrup ist der südlichste Stadtbezirk der Kreisstadt Münster. Er umfasst die Gemeinden Hiltrup, Amelsbüren und Berg Fidel.

Alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, etc., sind in wenigen Minuten erreichbar, da Hiltrup über eine sehr belebte Einkaufsstraße verfügt. Das Hiltruper Krankenhaus ist zudem im Zentrum errichtt worden. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in der Nähe verortet.

Hiltrup verfügt ebenfalls über eine Stadthalle für u. a. kulturelle Veranstaltungen. Das Hallenbad in der unmittelbaren Nähe sorgt für Spaß und Freude bei Groß und Klein.

Der ÖPNV ist in Hiltrup ebenfalls bestens organisiert. In ca. 20 Minuten ist das Zentrum von Münster mit dem PKW zu erreichen.

Die kreisfreie Stadt Münster ist der gleichnamige Regierungsbezirk im Bundesland Nordrhein-Westfalen.

Von 1815 bis 1946 war Münster Hauptstadt der preußischen Provinz Westfalen. Die Stadt an der münsterschen Aa liegt zwischen Dortmund und Osnabrück im Zentrum des Münsterlandes und ist als zwanziggrößte Stadt Deutschland eines der Oberzentren des Bundeslandes Nordrhein-Westfalens.

Münster ist seit 1915 eine Großstadt. 2014 überstieg ihre Einwohnerzahl erstmals die Marke von 300.000 Personen. Mit ca. 55.000 Studenten gehört Münster zu den zehn größten Universitätsstädten Deutschlands.

Die Stadt ist ein wichtiger Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort sowie Sitz mehrerer Hochschulen. Wichtige Gerichte und Verwaltungseinrichtungen für das Land Nordrhein-Westfalen sind in Münster ansässig, darunter der Verfassungsgerichtshof und das Oberverwaltungsgericht. Die ehemalige westfälische Provinzhauptstadt ist Sitz des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe.

Münster ist zudem Sitz des katholischen Bischofs. Im Jahre 799 gründete Papst Leo III. bei seinem Treffen mit „Karl dem Großen“ das Bistum Münster sowie die Diözesen

Osnabrück, Minden und Paderborn. 805 wurde der hl. Ludgerus im Kölner Dom zum ersten Bischof von Münster geweiht. Seit 2009 ist Felix Genn Bischof in Amt und Würden.

Bekannt ist Münster auch als Fahrradstadt und für seine nach dem „Zweiten Weltkrieg“ zu Teilen rekonstruierte, historische Altstadt sowie für den „Prinzipalmarkt“.

In der Stadtmitte gibt es mannigfaltige Mode- und Bekleidungsgeschäfte, Schmuck- und Schuhgeschäfte sowie vielfältige Restaurants mit entsprechenden kulinarischen Geschmacksausrichtungen, sodass die Kenner guter Gastronomie entsprechende Lokalitäten finden werden.

Ergänzt wird das Angebot durch das Universitätsklinikum und die vielfältige Ärztekompetenz in Münster und dem Umland.

Neben vielen kulturellen und sportlichen Möglichkeiten durch diverse Theater und die vielen Sportplätzen ist Münster auch bekannt für seinen „Prinzipalmarkt“, seine „Weihnachtsmärkte“, die „Flohmärkte“, dem „Tunier der Sieger“ und den „Aaseeserenaden“, um nur einige Events zu nennen.

Infrastrukturell besticht Münster durch ein über 480 km langes Fahrradwegenetz, welches die vielen Studenten der Universität Münster sehr zu schätzen wissen. Ohne „Leetze“ geht es in Münster nicht.

Ebenso werden Busse und Bahn sehr stark frequentiert, da die Verbindungen in sehr kurzen Zeiten getaktet sind. Der Bahnhof von Münster, der 2017 nach Umbaumaßnahmen neu eröffnet wurde, erfreut sich großer Beliebtheit und bietet gute Anschlussmöglichkeiten in andere Städte. Per Autobahn geht’s über die A1 Richtung Bremen oder über die A43 Richtung Dortmund. Der Flughafen FMO ist in ca. 45 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 14.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25055001 - 48165 Münster

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Dziabel

Alter Steinweg 34, 48143 Münster
Tel.: +49 251 - 39 77 65 0
E-Mail: muenster@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com