Münster / Hiltrup

# Großzügig wohnen in Münster-Hiltrup – Einfamilienhaus mit viel Platz für die Familie

*Objektnummer: 26055053*




KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 650 m²

Objektnummer: 26055053 - 48165 Münster / Hiltrup


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26055053 - 48165 Münster / Hiltrup

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26055053 |
| Wohnfläche | ca. 198 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 4 |
| Baujahr | 1975 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 750.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1990 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 75 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 26055053 - 48165 Münster / Hiltrup

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 30.07.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 241.9 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1996 |

Objektnummer: 26055053 - 48165 Münster / Hiltrup

# Die Immobilie






Objektnummer: 26055053 - 48165 Münster / Hiltrup

# Die Immobilie





Objektnummer: 26055053 - 48165 Münster / Hiltrup

# Die Immobilie





Objektnummer: 26055053 - 48165 Münster / Hiltrup

# Die Immobilie





Objektnummer: 26055053 - 48165 Münster / Hiltrup

# Die Immobilie





Objektnummer: 26055053 - 48165 Münster / Hiltrup

# Die Immobilie





Objektnummer: 26055053 - 48165 Münster / Hiltrup

# Die Immobilie





Objektnummer: 26055053 - 48165 Münster / Hiltrup

# Die Immobilie





Objektnummer: 26055053 - 48165 Münster / Hiltrup

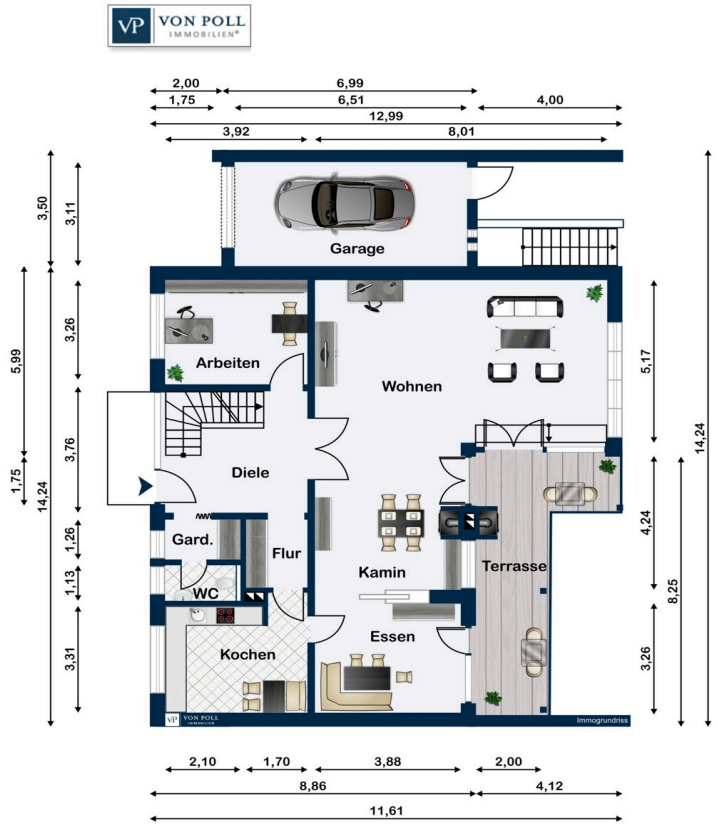
# Die Immobilie

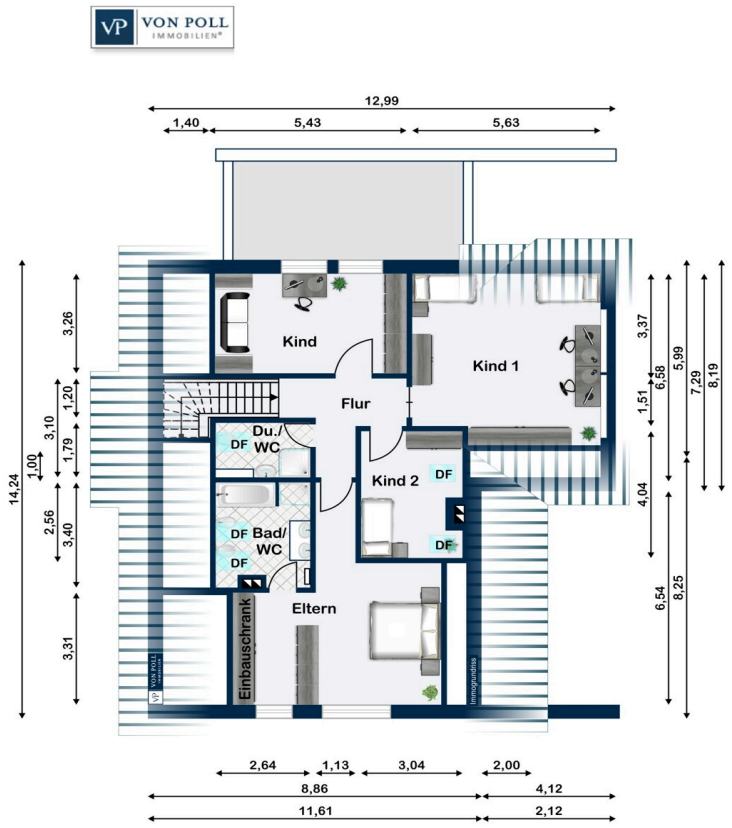


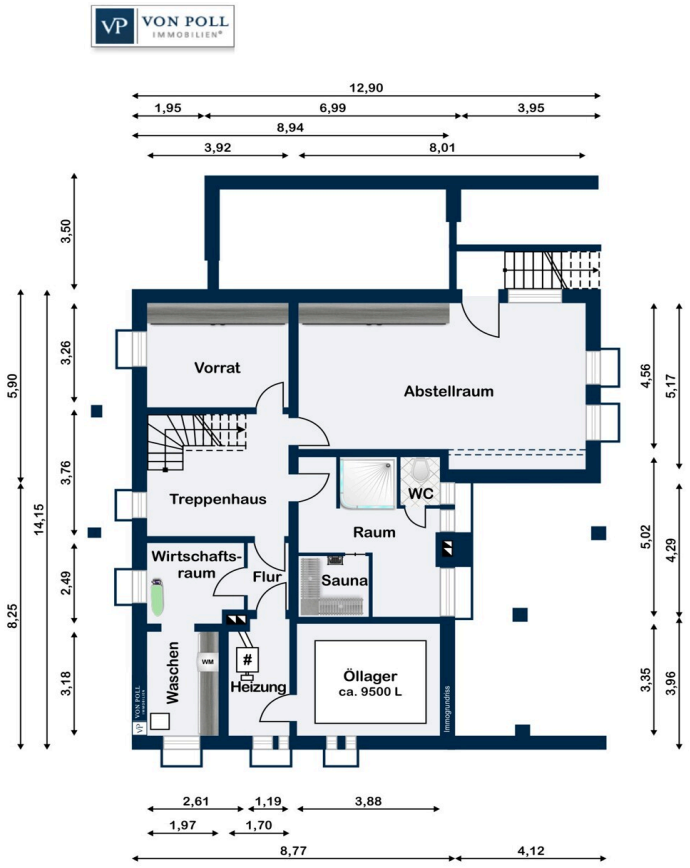


Objektnummer: 26055053 - 48165 Münster / Hiltrup

# Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
12,99
1,40
5,43
5,63
Kind
Kind 1
Flur
Du./ WC
DF
Kind 2
DF
Bad/ WC
DF
DF
Eltern
Einbauschrank
3,26
1,20
3,10
1,79
1,00
14,24
2,56
3,40
3,31
3,37
6,58
5,99
7,29
8,19
1,51
4,04
6,54
8,25
2,64
1,13
3,04
2,00
8,86
4,12
11,61
2,12




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26055053 - 48165 Münster / Hiltrup

# Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1975 errichtete Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage von Münster-Hiltrup und verfügt über rund 200 m² Wohnfläche auf einem ca. 650 m² großen Grundstück. Die großzügige Aufteilung über zwei Wohnebenen bietet insbesondere für Familien ein vielseitiges Raumangebot.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohnbereich mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird die Etage durch ein separates Büro, das sich gut als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt, ein Gäste-WC sowie eine separate Garderobe.

Der rund 300 m² große Garten ist nach Süden ausgerichtet und von außen weitgehend nicht einsehbar. Damit bietet der Außenbereich viel Privatsphäre. Ein offener Außenkamin ergänzt die vorhandene Ausstattung.

Das Obergeschoss ist überwiegend den privaten Räumen vorbehalten. Hier befinden sich drei Kinderzimmer sowie ein separates Badezimmer. Darüber hinaus steht ein Elternschlafzimmer mit eigenem Bad en suite zur Verfügung. Die klare Trennung zwischen den gemeinschaftlich genutzten Bereichen im Erdgeschoss und den Schlafräumen im Obergeschoss sorgt für eine funktionale Raumaufteilung.

Zusätzliche Flächen stehen im Keller zur Verfügung. Dieser umfasst rund 70 m² Nutzfläche und bietet verschiedene Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten. Eine Sauna ist ebenfalls im Untergeschoss vorhanden.

Das Haus wurde über die Jahre sehr gepflegt und befindet sich in einem entsprechend guten Erhaltungszustand. Die Bausubstanz ist solide, während Ausstattung und technische Komponenten in weiten Teilen dem Baujahr entsprechen. Für zukünftige Eigentümer ergibt sich damit die Möglichkeit, die Immobilie schrittweise nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und insbesondere energetisch weiterzuentwickeln.

Gerne informieren wir im Rahmen einer Besichtigung auch ausführlicher über mögliche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie die damit verbundenen Gestaltungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26055053 - 48165 Münster / Hiltrup

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Münster-Hiltrup. Das gewachsene Wohnumfeld ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bietet eine angenehme Verbindung aus stadtnaher Lage und hohem Erholungswert.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Hiltruper Ortszentrum beziehungsweise entlang der Marktallee gut erreichbar. Auch das Herz-Jesu-Krankenhaus Münster-Hiltrup und der Standort von BASF Coatings befinden sich in der näheren Umgebung. Dadurch ist die Lage insbesondere auch für Beschäftigte dieser Einrichtungen attraktiv.

Der Dortmund-Ems-Kanal und verschiedene Grünflächen bieten zudem vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und weitere Freizeitaktivitäten.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Umgebung und ermöglicht eine gute Anbindung in Richtung Hiltrup, Amelsbüren und Münster. Darüber hinaus bietet der Bahnhof Münster-Hiltrup regelmäßige Zugverbindungen zum Münsteraner Hauptbahnhof; die reine Fahrzeit beträgt nur wenige Minuten. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen sind sowohl die Innenstadt als auch die Autobahnen A1 und A43 mit dem Auto gut erreichbar.

Objektnummer: 26055053 - 48165 Münster / Hiltrup

# 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