

## Wohnen in Münster-Hiltrup

**Mit Option auf Vorder- und  
Hinterbebauung: Abrissgrundstück in  
Hiltrup-Ost**



Objekt-Nr. 2083C

**Wohnen**

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:  
Yannick Schöppner  
Telefon: 0 250144750

48165 Münster-Hiltrup  
Nordrhein-Westfalen

Grundstücksfläche

761,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

nach Absprache



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen ein spannendes Abrissgrundstück in familienfreundlicher Lage, mit Option auf eine Vorder- und Hinterbebauung, zum Kauf an.

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 761 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist, gemäß Bebauungsplan, mit einer Vorder- sowie Hinterbebauung bebaubar. Die Grundstückgrößen lägen, im Falle einer Aufteilung, bei ca. 408 m<sup>2</sup> (vorne) sowie ca. 353 m<sup>2</sup> (hinten).

Aus dem Bebauungsplan ergibt sich das folgende Maß der baulichen Nutzung:

vorderes Grundstück:

- WR (reines Wohngebiet)
- I Vollgeschoss (Erdgeschoss & ausgebautes Dachgeschoss zulässig)
- E (nur Einzelhäuser zulässig, keine Doppelhaushälften oder Reihenhäuser)
- GRZ 0,4 (Grundflächenzahl; bis zu 40 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden)
- GFZ 0,6 (Geschossflächenzahl; bis zu 60 % der Grundstücksfläche dürfen als Geschossfläche erstellt werden)
- SD (Satteldach, 45° +/- 3°)

hinteres Grundstück:

- WR (reines Wohngebiet)
- I Vollgeschoss (Erdgeschoss & ausgebautes Dachgeschoss zulässig)
- E (nur Einzelhäuser zulässig, keine Doppelhaushälften oder Reihenhäuser)
- GRZ 0,3 (Grundflächenzahl; bis zu 30 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden)
- GFZ 0,5 (Geschossflächenzahl; bis zu 50 % der Grundstücksfläche dürfen als Geschossfläche erstellt werden)
- Dachneigung 0° bis 45 °

Weiterführende Unterlagen zur Bebaubarkeit (Bebauungsplan, textliche Festsetzung sowie Begründung) können wir auf Anfrage gerne zur Verfügung stellen.

Der Erwerb der Grundstücke im Einzelnen ist denkbar, sofern je für das vordere und hintere Grundstück ein Käufer gefunden wird. Die katastermäßige Neuvermessung obliegt dem Käufer. Die hierfür entstehenden Kosten sowie die Kosten des Abrisses und der Entsorgung trägt der Käufer.

## Ausstattung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Vollkeller, Erdgeschoss sowie Dachgeschoss) sowie einer separaten Garage bebaut. Die Immobilie ist, aufgrund des

baulichen Zustands, jedoch nicht erhaltenswürdig, weshalb die Vermarktung explizit als Abrissgrundstück erfolgt.

## **Sonstiges**

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Nennung Ihres Namens, Ihrer Anschrift und einer Rückrufmöglichkeit bearbeiten können. Die Speicherung und Verarbeitung dieser Angaben unterliegen den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO). Näheres entnehmen Sie bitte unserem Merkblatt zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten (<https://www.harling-immobilien.de/download>).

Die Erstellung des hier vorliegenden Exposés erfolgte nach bester Sorgfalt. Dennoch basieren die Angaben ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieses Exposés kann die Harling e.K. daher keine Gewährleistung übernehmen. Irrtum bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

Stillschweigende oder mündliche Absprachen mit der Harling e.K. werden nicht getroffen. Änderungen, Ergänzung oder Zusagen bedürfen stets der Schriftform.

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation und ersetzt nicht die persönliche Besichtigung des potenziellen Käufers vor Ort. Als Rechtsgrundlage gilt der Kaufvertrag.

Eine Energieausweispflicht besteht aufgrund der Vermarktung als Abrissgrundstück nicht.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in Hilstrup-Ost.

Das Wohnviertel besticht durch seine gediegene und familienfreundliche Wohnstruktur aus Einzel-, Doppel-, und Reihenhäusern. Naturliebhaber werden sich hier direkt wohlfühlen, denn die Nähe zum Emmerbach, zum Kanal und zur Hohen Ward, mit ihrer grünen und idyllischen Umgebung, lädt stets zum Spazieren und Entspannen ein.

Die nächste Bushaltestelle ist lediglich fünf Gehminuten von Objekt entfernt und befindet sich direkt am Osttor. Sie wird regelmäßig von den Linien 6, 9 und 18 sowie E6, N82 und T18 angefahren und gewährleistet somit eine optimale Verbindung nach Münster-Zentrum und die umliegenden Münsteraner Stadtteile. In die Münsteraner Innenstadt gelangen Sie mit dem Auto in etwa 20 Minuten. Die Stadtteile Gremmendorf, Wolbeck und Amelsbüren sind lediglich ca. 5 km vom Objekt entfernt. Ebenso sind die Autobahnauffahrten der A1 (Hilstrup/Amelsbüren) und der A 43 in ca. 10 Minuten erreichbar.

Hilstrup-Ost verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur und bietet seinen Bewohnern diverse Kindergärten und Grundschulen an. Weiterführende Schulen befinden sich am Schulzentrum in Hilstrup-Mitte. Auch Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants, Ärzte verschiedener Fachrichtungen und Apotheken können problemlos zu Fuß oder mit dem Rad am Osttor oder an der Marktallee erreicht werden.

## **Courtage**

5,95%

Hinweis: Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an das Unternehmen Harling e.K. eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 5,95% inklusive 19% Umsatzsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis und ist fällig bei Kaufvertragsabschluss. Es gilt der Kaufvertrag als Berechnungsgrundlage.

# Exposé - Galerie



vorderes Grundstück



Vorgarten (vorderer Bauplatz)

# Exposé - Galerie



hinterer Grundstücksteil (hint



hinterer Garten (hinterer Baup

# Exposé - Galerie



wohnliche Umgebung



Grundstück

# Exposé - Galerie



**HARLING**  
Ihre Immobilienmakler  
und Treuhänder seit 1841  
[www.harling.ms](http://www.harling.ms)

Unternehmenslogo



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Münster**

★★★★★

Höchstnote für  
**Harling**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

Capital-Auszeichnung 2023



# Exposé - Anhänge

1. Kurzexpose 2083



OBJEKT 2083 | BAUGRUND FÜR EIN- / ZWEIFAMILIENHÄUSER | KAUF | 48165 MÜNSTER-HILTRUP



## Mit Option auf Vorder- und Hinterbebauung: Abrissgrundstück in Hiltrup-Ost

Objektart:	Baugrund für Ein- / Zweifamilienhäuser
Grundstücksfläche m <sup>2</sup> ca.:	761
Erbbaurechtsgrundstück:	Nein
Abriß:	Ja
Bebaubar nach:	Bebauungsplan
Baugenehmigung:	Nein

Erschliessungszustand:	Voll erschlossen
Art der Baunutzung:	reines Wohngebiet
Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	0,6
Kaufpreis:	€ 490.000,00
Käuferprovision:	5,95% inkl. 19% MwSt.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.