

Einfamilienhaus in Münster-Hiltrup

Imposantes Anwesen in grüner Szenerie: das Traumhaus einer jeden Familie



Objekt-Nr. 2098
Einfamilienhaus

Verkauf: 990.000 €

Ansprechpartner:
Yannick Schöppner
Telefon: 0 250144750

48165 Münster-Hiltrup
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1991	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	1.461,00 m ²	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	287,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	130,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese prachtvolle Villa bietet Ihnen und Ihrer Familie auf ca. 287 m² Wohnfläche und einem 1.461 m² großen Grundstück wirklich alles, was Sie sich jemals erträumt haben.

Schon beim Betreten des Eingangsbereichs überwältigt einen die beeindruckende Empore, die ein offenes und luxuriöses Raumgefühl vermittelt. Auf der ersten Etage befinden sich vier Schlafzimmer sowie zwei Bäder. Drei der Schlafzimmer sind über eine Loggia verbunden. Eine Etage darüber befindet sich ein fünftes Schlafzimmer. Der üppige Vorraum des Dachgeschosses kann z.B. als Arbeitszimmer genutzt werden. Zu sonnige Pausen lädt der Südbalkon ein, der einen unverbauten Blick auf das prachtvolle Grundstück und die weitläufige Landschaft bietet. Auf der Westseite befindet sich zudem ein großes Bad.

Im Erdgeschoss sind auf der linken Seite ein Gäste-WC sowie eine Garderobe gelegen. Gegenüber befindet sich ein weiterer Raum, welcher zuletzt als Musikzimmer diente, sich jedoch auch als Arbeits- oder Schlafzimmer anbieten würde. Hinten-links abgehend vom Eingangsbereich betreten Sie die separate Küche. Von hier aus gelangen Sie zudem, über den praktischen Hauswirtschaftsraum, in die Doppelgarage. Geradeaus vom Eingangsbereich betreten Sie, über eine stilvolle Doppelflügeltür, den stattlichen Wohnbereich. In der rechten Hälfte haben Sie reichlich Platz für ein gemütliches Wohnzimmer. Neben der Sonnenlicht spendenden, halbrunden Fensterfront bietet ein historischer Kamin auf der gegenüberliegenden Seite in der kalten Jahreszeit wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Die linke Hälfte des Wohnbereichs dient als klassisches Esszimmer und ermöglicht einen direkten Zugang zur Küche.

Ein absolutes Highlight ist der prächtig angelegte Garten, der seinen Bewohnern einige traumhafte Sonnenstunden garantiert. Neben der Terrasse lädt auch eine gepflasterte Fläche im hinteren Bereich des Grundstücks zum Verweilen unter Obstbäumen ein.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

Das reichhaltige Platzangebot wird mit einer üppigen Nutzfläche von ca. 130 m² auf der Kellerebene abgerundet. Auf dieser Ebene befinden sich ein Waschkeller, ein Vorratskeller sowie ein Fitnessraum mit einem angrenzenden Saunaraum und Dusche. Der Keller lässt sich zudem über eine Außentreppe vom Garten aus begehen.

Die Oberböden der gesamten Erdgeschossenebene sowie die Treppenstufen wurden aus feinstem Marmor erstellt.

Die Erdgeschossenebene verfügt über eine Fußbodenheizung. Die übrigen Räume werden über Wandheizkörper beheizt.

Der offene Kamin des Wohnzimmers ist ein echtes Stück Geschichte, denn dieser wurde aus einem Schlosszimmer ausgebaut und ist daher mehrere hundert Jahre alt.

Die besonders hochwertige Handwerkskunst lässt sich zudem am aufwändig gestalteten Dach erkennen, denn hier wurde echter Schiefer verbaut, der mit einer einmaligen Optik und einer erstklassigen Wetterbeständigkeit auftrumpft.

Im Spitzboden befindet sich eine weitere Lagerfläche.

Im hinteren Bereich des Gartens befinden sich zwei praktische Gartenhütten, um Gerätschaften und Co. zu verstauen.

Zu Bewässerungszwecken wurde ein Brunnenloch gebohrt. Der Brunnen hat selbst bei den längsten Hitzeperioden stets Wasser geführt und daher beständig eine kostenfreie Bewässerung des Gartens gewährleistet.

Die Doppelgarage verfügt über ein elektrisches Garagentor.

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Sauna, Gäste-WC, Kamin

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.

Für dieses Objekt liegt ein gültiger Energieausweis mit folgenden Merkmalen vor:

Art: Energieausweis für Wohngebäude

Typ: Verbrauchsausweis

Baujahr: 1991 (Anlagentechnik: 1991)

Gültig bis: 23.02.2023

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Gas

Energiekennwert: 137,3 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/(m²*a))

Energieeffizienzklasse: keine Anwendung

Energiekennwert Strom: keine Anwendung

Energie für Warmwasser: keine Anwendung

Energiekennwert Wärme: keine Anwendung

Lage

Hier wohnen Sie in einer familienfreundlichen und gut situierten Siedlung in Hilstrup-Ost. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie z.B. ein Supermarkt, eine Apotheke und Bäckereien sind am nahegelegenen Osttor erreichbar. Das neu entstandene E-Center am Hiltruper Bahnhof ist zudem ein umfassendes Versorgungszentrum.

Die nächste Bushaltestelle ist lediglich 170 m von der Immobilie entfernt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie die Münsteraner Innenstadt in ca. 20-25 Minuten, die Hiltruper Marktallee in ca. 5 Minuten. Die Anbindung an die Stadtteile Gremmendorf, Angelmodde und Wolbeck sowie an Albersloh ist gleichermaßen gewährleistet. Ebenso sind die Autobahnauffahrten der A1 (Hilstrup/Amelsbüren) und der A 43 in ca. 10 Minuten erreichbar.

Hilstrup-Ost bietet speziell jungen Familien eine optimale Anbindung an diverse Kindergärten und Schulen. Weiterführende Schulen befinden sich am Schulzentrum in Hilstrup-Mitte oder auch in den Stadtteilen Gremmendorf, Angelmodde und Wolbeck.

Für eine ausgiebige Freizeitgestaltung lädt das Naherholungsgebiet Hohe Ward mit seiner Nähe zum Emmerbach sowie der grünen und idyllischen Umgebung zum Spazieren und Entspannen ein. Der Sportverein TuS Hilstrup befindet sich ebenso in unmittelbarer Umgebung und weiß mit einem umfangreichen Sportangebot Groß und Klein zu überzeugen.

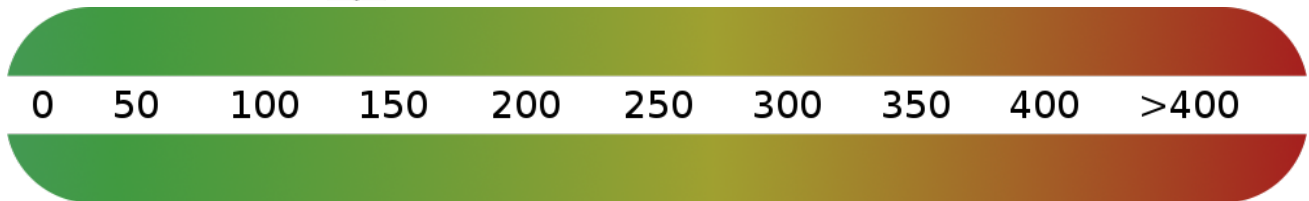
Courtage

2,975%

Hinweis: Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns einen Maklervertrag abschließt und eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt jedoch nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer mit uns vereinbarten Provision zu übernehmen (maximal 50 %, vgl. § 656d BGB). Diese Vereinbarung wird im Rahmen der Beurkundung ein Teil des Kaufvertrages zwischen den Parteien. Der vom Käufer zu tragende Anteil für dieses Immobilienangebot beträgt 2,975 % inkl. 19 % Umsatzsteuer.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	137,30 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



lichtdurchflutetes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Empore - ein absoluter Eyecatc



idyllischer Teich

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



großes Bad im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Ihr neues Zuhause



Übersicht

Exposé - Galerie



HARLING
Ihre Immobilienmakler
und Treuhänder seit 1841
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 2098



OBJEKT 2098 | EINFAMILIENHAUS | KAUF | 48165 MÜNSTER-HILTRUP



Imposantes Anwesen in grüner Szenerie: das Traumhaus einer jeden Familie

Objektart:	Einfamilienhaus
Zimmeranzahl:	8
Grundstücksfläche m ² ca.:	1461
Wohnfläche in m ² ca.:	287
Erbbaurechtsgrundstück:	Nein
Nutzfläche m ² :	130
Etagenzahl:	3
Bezugstermin:	kurzfristig möglich
Baujahr:	1991
Anzahl Schlafzimmer:	6
Anzahl Badezimmer:	3
Heizungsart:	Zentralheizung
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
Befuerung/Energieträger	Gas

Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	137,3
Energieeffizienzklasse:	E
Energieausweis gültig bis:	23.02.2033
Energieausw. Datum:	24.02.2023
Ausstattung:	Gehoben
Barrierefrei:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	2
Kaufpreis:	€ 990.000,00
Käuferprovision:	2,975% 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.