

Bungalow in Münster-Hiltrup

**Ein Atrium-Bungalow zum
Verwirklichen: hier entsteht Ihr neues
Zuhause**



Objekt-Nr. 2102A

Bungalow

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
Yannick Schöppner
Telefon: 0 250144750

48165 Münster-Hiltrup
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1977	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	746,00 m ²	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	3,50	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	130,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Nutzfläche	109,00 m ²		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Atrium-Bungalow in gut situerter Nachbarschaft und grüner Umgebung muss kein Traum bleiben: bei dieser Immobilie bleiben kaum Wünsche an ein seniorengerechtes Zuhause offen.

Der Bungalow ist als Doppelhaushälfte erstellt und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 130 m². Vom Eingangsbereich aus ist direkt rechts das Gäste-WC gelegen. Weiter geradeaus betreten Sie ein Vorzimmer, welches zu allen weiteren Räumlichkeiten den Zugang ermöglicht. Die Kombination aus Atrium, Sichtmauerwerk und Terrassenzugang darf als absoluter Eyecatcher bezeichnet werden. Auch haben Sie hier genug Platz, um einen gemütlichen Essbereich zu errichten. Auf der linken Seite können Sie die separate Küche betreten. Als besonderes Highlight haben Sie hier ein weiteres Fenster in Richtung des angrenzenden Atriums. Rechts abgehend gelangen Sie über einen Verteilerflur zum bereits sanierten Bad sowie zu den beiden Schlafzimmern. Zu guter Letzt befindet sich direkt vor Kopf das große Wohnzimmer, welches mit einer bodentiefen Fensterfront in Richtung Süden sowie einer großen Terrassenschiebetür, entlang der kompletten Westwand, zu überzeugen weiß. Die schöne Südterrasse kann sowohl über das Wohnzimmer als auch über das Vorzimmer und eines der Schlafzimmer betreten werden. Hier genießen Sie von morgens bis abends einen unverbauten Blick in die grüne Idylle. Der Garten selbst ist ebenso mit herrlichem Baumbestand und Sträuchern liebevoll und gepflegt angelegt worden.

Abgerundet wird das Platzangebot durch einen Vollkeller bestehend aus einem Saunaraum, Trockenraum, Waschkeller, Vorratsraum, Vorraum und Hobbyraum. Durch die großzügige Deckenhöhe von 2,25 m, der (Teil)Beheizbarkeit sowie der gartenseitig riesigen Fensterfront lässt sich speziell der Hobbyraum ideal nutzen. Die Fläche des Kellers ist zudem nicht in der Wohnfläche von 130 m² inbegriffen.

Als i-Tüpfelchen bietet die Doppelgarage Platz für zwei PKW, Fahrräder sowie Gartengeräte.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

Im Vorzimmer befindet sich ein praktischer Abstellraum, der neben reichlich Staumöglichkeiten auch die Regelung der Fußbodenheizung beherbergt.

Die Immobilie ist bereits umfassend entkernt worden und bietet sich daher für "Selbstverwirklicher" an, die Ihr Traumhaus von Grund auf neu gestalten wollen. Das Badezimmer wurde hingegen schon im Jahr 2023, vom Voreigentümer, saniert und seniorengerecht ausgeführt.

Die Gas-Zentralheizung mit Niedertemperatur-Heizkessel stammt aus dem Jahr 1990.

Bei dem Flachdach handelt es sich um eine Holzbalkendecke. Die Außenwände wurden als zweischaliges Mauerwerk aus Kalksandsteinen, Mineralfaserplatten, einer Luftschicht sowie einer Verblendung erstellt.

Die Fenster der Schlafzimmer wurden ca. im Jahr 2015 (Schlafzimmer rechts) sowie in diesem Jahr (Schlafzimmer in Richtung Terrasse) erneuert. Die übrigen Fenster stammen aus dem Ursprungsbaujahr 1977. Die Fenster sind zudem mit Rollläden ausgestattet.

Das Garagentor lässt sich elektrisch bedienen. Zudem befinden sich in der Garage Steckdosen. Ferner ermöglicht sie einen direkten Zugang zum Garten.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Gäste-WC

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: Bedarfsausweis

Baujahr: 1978 (Anlagentechnik: 1990)

Gültig bis: 03.09.2034

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Gas

Energiekennwert: 217,9 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 Hilstrup-West in traumhaft ruhiger Lage. Der Bungalow befindet sich in zweiter Reihe an einem Wendehammer - dementsprechend fällt kein störender Durchgangsverkehr an. Ein weiterer Pluspunkt ist die unverbaute Aussicht, die Ihnen dieses Grundstück garantiert, denn per Bebauungsplan sind auf den umliegenden Grundstücken ausschließlich Bungalows erlaubt. Dies bietet ein Maximum an Privatsphäre und Ruhe.

Dank der Nähe zum E-Center an der Meesenstiege können Sie dennoch die Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß oder mit dem Rad erledigen. Ob ein Vollsortimenter, ein Discounter, ein Drogeriemarkt, eine Bäckerei oder eine Apotheke: das Angebot ist reichhaltig.

Auch in Sachen Verkehrsanbindung liegt das Haus günstig. Die Haltestelle "Linckensstraße" ist nur 400 m entfernt. Hier fährt die Linie 5, in Richtung Hiltruper Bahnhof, alle 20 Minuten. Alternativ ist dieser mit dem Rad in ca. 10 Minuten gut erreichbar. Die Autobahnauffahrt der A43 ist in ca. 10 Minuten erreichbar, sodass sich die Immobilie auch bestens für Berufspendler eignet. Die Münsteraner Innenstadt (Domplatz) lässt sich gleichermaßen mit dem Rad in knapp 20 Minuten erreichen.

Courtage

3,57%

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 3,57 % inkl. 19 % Umsatzsteuer.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	217,90 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



lockere Raumaufteilung

Exposé - Galerie



helles Wohnzimmer



modernes Bad mit bodentiefer D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Zugang mit Ga



zweites Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Hobbyzimmer mit Abstellraum im



Vorderansicht

Exposé - Galerie



HARLING
Ihre Immobilienmakler
und Treuhänder seit 1841
www.harling.ms

Unternehmenslogo



Capital



MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Münster



Höchstnote für
Harling Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Capital-Auszeichnung 2024

Exposé - Anhänge

1. Kurzexpose 2102A



OBJEKT 2102A | BUNGALOW | KAUF | 48165 MÜNSTER-HILTRUP



Ein Atrium-Bungalow zum Verwirklichen: hier entsteht Ihr neues Zuhause

Objektart:	Bungalow
Zimmeranzahl:	3,5
Wohnfläche in m ² ca.:	130
Grundstücksfläche m ² ca.:	746
Erbbaurechtsgrundstück:	Nein
Nutzfläche m ² :	109
Zustand:	renovierungsbedürftig
Baujahr:	1977
Stellplatz:	Garage
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
Heizungsart:	Zentralheizung
Seniorenrechtliches Wohnen:	Ja
Befeuerung/Energieträger	Gas

Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	217,9
Energieeffizienzklasse:	G
Energieausw. Datum:	03.09.2024
Energieausweis gültig bis:	03.09.2034
Modernisierung/Sanierung:	1990
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Kaufpreis:	€ 550.000,00
Käuferprovision:	3,57% 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.