

Erdgeschosswohnung in Münster-Hiltrup

**Eine echte Alternative zum Reihenhaus:
Vier-Zimmer-Wohnung mit Terrasse
und Garten**



Objekt-Nr. 2105

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:
Yannick Schöppner
Telefon: 0 250144750

48165 Münster-Hiltrup
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1994
Zimmer	4,00
Wohnfläche	92,00 m ²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	547 €

Übernahme	nach Absprache
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wer ein neues Zuhause für sich und seine Familie sucht, oder einfach eine renditestarke Eigentumswohnung erwerben möchte, wird bei diesem spannenden Angebot definitiv fündig.

Insgesamt stehen den Bewohnern großzügige 92 m² Wohnfläche zur Verfügung. Vom Eingangsbereich aus ist direkt rechts das innenliegende Wannbad gelegen. Weiter geradeaus befinden sich auf der linken Hälfte der Diele die drei großen Schlafzimmer. Rechts abgehend liegt auf der linken Seite die separate Küche sowie direkt vor Kopf das große Wohnzimmer. Von hier aus können Sie die sonnige Südterrasse mit kleinem Garten betreten, die Ihnen viele Sonnenstunden garantieren wird.

Zu Lagerzwecken steht den Bewohnern ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Als i-Tüpfelchen ist der Wohnung noch ein Doppelparker-Stellplatz zugeordnet. Fahrräder können zudem sicher in der Tiefgarage abgestellt werden.

Die Wohnung steht bereits leer und wurde Mitte des Jahres 2024 renoviert. Daher kann die Wohnung sowohl kurzfristig vermietet als auch selbst bezogen werden.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

Die Immobilie wurde im Jahr 1994 errichtet.

Bei der Heizung handelt es sich um eine Gas-Zentralheizung. Die Räumlichkeiten werden über Wandheizkörper erwärmt. Die Heizkosten werden per Funkzähler erfasst sowie die Verbrauchskosten für Kalt- und Warmwasser per Verbrauchsuhr erfasst.

Die technische Ausstattung (Heizung, Fenster, Elektrik etc.) stammt maßgeblich aus dem Baujahr. Bei den Fenstern handelt es sich um doppelt verglaste Kunststofffenster mit handbetriebenen Außenrollläden.

Der Laminatboden in den Schlafräumen wurde vor ca. 1 1/2 Jahren erneuert. Der Boden (Kunststoff-Planken in Fliesenoptik) im Wohnzimmer wurde im Zuge der gerade erst abgeschlossenen Renovierungsarbeiten ausgetauscht. Lediglich der helle Fliesenboden in Flur, Bad und Küche stammen noch aus dem Baujahr.

Die Zimmertüren wurden bereits teilweise erneuert.

Das innenliegende Bad verfügt über eine elektrische Entlüftung.

Die Wohnung besitzt eine Gegensprechanlage, sodass Sie Besucher bequem ausfindig machen können.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten

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.

Ein Energieausweis befindet sich in Bearbeitung.

Lage

Hier wohnen Sie in Hilstrup-West in einer ruhigen und familienfreundlichen Seitenstraße zwischen der Meesenstiege und der Westfalenstraße.

Dank der Nähe zum E-Center an der Meesenstiege können Sie 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. Ebenso befinden an der Westfalenstraße ein Discounter, Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen, Restaurants sowie eine Bäckerei.

Der Burgwall Kindergarten ist ca. 500 m von der Immobilie entfernt. Gleichermaßen ist die Ludgerusschule Hilstrup (Grundschule) nur einen Katzensprung (800 m) entfernt. Weiterführende Schulen befinden sich, gut erreichbar, in Hilstrup-Mitte.

Auch in Sachen Verkehrsanbindung liegt die Wohnung günstig. Die Haltestelle der Linie 5 befindet sich an der Meesenstiege und ist ca. 800 m vom Objekt entfernt. Die Haltestelle der Linie 9 befindet sich an der Westfalenstraße und ist lediglich 300 m entfernt. Über die Westfalenstraße gelangen Sie zudem mit dem PKW innerhalb von ca. sieben Minuten zur B54 und haben somit eine optimale Anbindung in Richtung Warendorf und Greven sowie über die A43 in Richtung Ruhrgebiet.

Für die Unterhaltung der "Kleinen" ist ebenso gesorgt, denn es befinden sich zwei Spielplätze ca. fünf Gehminuten vom Objekt entfernt.

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 - Galerie



Blick auf die Terrasse



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II

Exposé - Galerie



Schlafzimmer III



praktisch geschnittene Küche

Exposé - Galerie



helles Wohnzimmer

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

Unternehmenslogo

Exposé - Galerie

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 2105



OBJEKT 2105 | ERDGESCHOSSWOHNUNG | KAUF | 48165 MÜNSTER-HILTRUP



Eine echte Alternative zum Reihenhaus: Vier-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten

Objektart:	Erdgeschosswohnung
Mtl. Wohngeld:	€ 547,00
Zimmeranzahl:	4
Wohnfläche in m ² ca.:	92
Erbbaurechtsgrundstück:	Nein
Etage:	Erdgeschoss
Bezugstermin:	flexibel
Baujahr:	1994
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Personenaufzug:	Nein
Stellplätze:	1
Stellplatz:	Duplex

Heizungsart:	Zentralheizung
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche vorhanden:	Nein
vermietet:	Nein
Befuerung/Energieträger	Gas
Energieausweis liegt vor:	Noch nicht vorhanden
Barrierefrei:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Gäste-WC:	Nein
Keller:	Ja
Kaufpreis:	€ 298.000,00
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.