

## Einfamilienhaus in Münster-Hiltrup

**Viel Platz für eine große Familie:  
eindrucksvolle Villa in Hiltrup-Ost**



Objekt-Nr. 8902GS

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **985.000 €**

Ansprechpartner:  
Yannick Schöppner  
Telefon: 0 250144750

48165 Münster-Hiltrup  
Nordrhein-Westfalen

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



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne Villa bietet Ihrer Familie und Ihnen auf ca. 287 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 1.461 m<sup>2</sup> großen Grundstück wirklich alles, was Sie sich jemals erträumt haben.

Bereits beim Betreten des Eingangsbereichs überwältigt einen die beeindruckende Empore, die ein offenes und luxuriöses Raumgefühl vermittelt. Auf der ersten Etage befinden sich vier Kinderzimmer sowie zwei Badezimmer. 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 Küche. Von hier aus gelangen Sie zudem, über den Hauswirtschaftsraum, in die geräumige 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 zauberhaft 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 m<sup>2</sup> 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, antike 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 befinden sich weitere Lagermöglichkeiten.

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: 23.02.2033

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Gas

Energiekennwert: 137,3 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))

Energieeffizienzklasse: keine Anwendung

Energiekennwert Strom: keine Anwendung

Energie für Warmwasser: keine Anwendung

Energiekennwert Wärme: keine Anwendung

Die Zuwegung zum Haus erfolgt über eine eigene Zufahrtsstraße, die Teil des eigenen Grundstücks ist und an der westlichen Grundstücksgrenze entlang verläuft. Zu Gunsten des Nachbargrundstücks (Pfarrer-Ensink-Weg 9) besteht ein Wege- und Leitungsrecht, diese Zufahrtsstraße zu befahren bzw. unterirdische Leitungen zu legen bzw. zu nutzen.

Als zweite Zuwegung zum Haus liegt theoretisch eine Privatstraße vor, an der der Eigentümer der hier veräußerten Immobilie jedoch keine Miteigentumsanteile hält. Grundsätzlich ist es denkbar, an der Privatstraße einen entsprechenden Miteigentumsanteil (aktuell je 1/8 Anteil pro Hauseigentümer, sodann je 1/9 Anteil pro Hauseigentümer) zu erwerben, sodass diese Straße offiziell auch genutzt werden darf. Damit einher geht sodann auch die anteilige Instandhaltungspflicht der Privatstraße.

Die Nutzfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> wurde anhand des vorliegenden Grundrisses überschlägig ermittelt.

Die Immobilie ist im Baulastenkataster weder begünstigt noch belastet.

Weiterführende Unterlagen können wir auf Anfrage gerne zur Verfügung stellen.

-----  
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/(m<sup>2</sup>\*a))

Energieeffizienzklasse: keine Anwendung

Energiekennwert Strom: keine Anwendung

Energie für Warmwasser: keine Anwendung

Energiekennwert Wärme: keine Anwendung

## **Lage**

Hier wohnen Sie in einer gut situierten und familienfreundlichen 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 Hilstruper 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 Hilstruper 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.

Hiltrup-Ost bietet speziell jungen Familien eine optimale Anbindung an diverse Kindergärten und Schulen. Weiterführende Schulen befinden sich am Schulzentrum in Hiltrup-Mitte oder auch in den Stadtteilen Gremmendorf, Angelnmodde 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 Hiltrup befindet sich ebenso in unmittelbarer Umgebung und weiß mit einem umfangreichen Sportangebot Groß und Klein zu überzeugen.

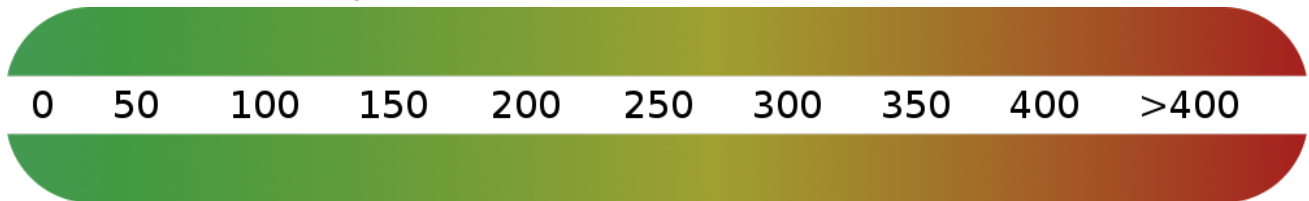
## **Courtage**

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	137,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



eindrucksvoller Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



der absoluter Eyecatcher - sch



Kinderzimmer I

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer III



großzügiges Bad im Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



imposante Außenansicht



fantastische Rückansicht

# Exposé - Galerie



# HARLING

Ihre Immobilienmakler  
und Treuhänder seit 1841

[www.harling.ms](http://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

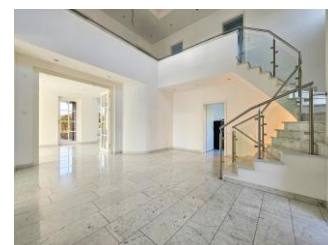
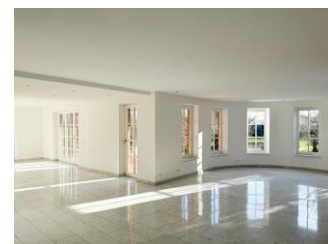
GÜLTIG BIS: 10/25

Capital-Auszeichnung 2024

# Exposé - Anhänge

1. Kurzexpose 8902GS





OBJEKT 8902GS | EINFAMILIENHAUS | KAUF | 48165 MÜNSTER-HILTRUP



## Viel Platz für eine große Familie: eindrucksvolle Villa in Hilstrup-Ost

Objektart:	Einfamilienhaus
Zimmeranzahl:	8
Grundstücksfläche m² ca.:	1461
Wohnfläche in m² ca.:	287
Erbbaurechtsgrundstück:	Nein
Nutzfläche m²:	130
Etagenzahl:	3
Bezugstermin:	kurzfristig möglich
Baujahr:	1991
Anzahl Schlafzimmer:	6
Anzahl Badezimmer:	3
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung/Energieträger	Gas

Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	137,7
Energieeffizienzklasse:	E
Energieausweis gültig bis:	23.02.2033
Energieausw. Datum:	24.03.2023
Ausstattung:	Gehoben
Barrierefrei:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Nein
Garagenanzahl:	2
Kaufpreis:	€ 985.000,00
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.