



westpark

— I M M O B I L I E N G m b H —

Immobilien-Exposé

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in Münster-Hiltrup

Objekt-Nr.:
20245932

Zum Kauf

in Münster



Details

Kamin

Gäste-WC

Gartennutzung

Kaufpreis

590.000 €

Wohnfläche

ca. 213 m²

Zimmer

8

Grundstücksfläche

ca. 767 m²

verfügbar ab

nach Vereinbarung

Provisionspflichtig

Ja

Modernisierungen

2021

Baujahr

1969

Kategorie

Standard

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Badezimmer

3

Balkone

1

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Kamin

Ja

Gäste-WC

Ja

Gartennutzung

Ja

Käuferprovision

3,57 % inkl. Mehrwertsteuer

Stellplätze

Stellplatz

Anzahl

2

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage von Münster-Hiltrup. 1969 in zweigeschossiger Bauweise errichtet, findet sich hier auf ca. 213 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot. Solide Betongeschossdecken und Betontreppen zeugen von der hochwertigen Bauweise, während die klassische Klinkerfassade das äußere Erscheinungsbild prägt.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Erdgeschoss umfasst eine Diele, ein Wohn- und Esszimmer mit offenem Kamin, ein Arbeitszimmer, eine Küche sowie ein Duschbad. Die große Fensterfront im Wohnzimmer öffnet sich nahtlos zur Terrasse und dem großzügigen Garten.

Im Obergeschoss befinden sich eine Diele, vier großzügige Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein Badezimmer mit Wanne.

Der weitläufige Keller verfügt über eine Waschküche, einen Trockenraum, den Heizungsraum mit Öltanks sowie weitere Keller- und Lagerräume. Beheizt wird das Haus mittels einer Ölzentralheizung (2005).

Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2021. Die Fenster wurden bereits erneuert, ebenso die Elektrik und Wasserleitungen. Die Heizkörper wurden ausgetauscht. Der Keller weist baujahrestypische Feuchtigkeit auf und die Außenanlagen müssen teilweise neu angelegt werden. Die Elektroleitungen im Keller müssen verputzt werden. Es besteht ein Sanierungsbedarf an Türen, Wänden und Bodenbelägen.

Das Grundstück selbst umfasst über 767 m² und bietet ideale Voraussetzungen für eine flexible Nutzung. Ein weiteres Komfortmerkmal ist die Doppelgarage auf dem Grundstück.

Unser Fazit: Hier werden Wohnträume wahr. Für Familien auf der Suche nach einem großen, freistehenden Haus in zentraler Lage oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten, bietet dieses Haus exzellente Perspektiven. Die hochwertige Grundsubstanz und die einzigartigen Gestaltungsmöglichkeiten machen dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit in einer der besten Lagen Münsters.

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Der Grundrissplan ist unverbindlich. Die Terrassen- und Balkonfläche ist anteilig in der Wohnfläche enthalten. Als Rechtsgrundlage dient alleine der notarielle Kaufvertrag. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Westpark Immobilien GmbH 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Westpark Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Westpark Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines Kaufvertrags 3,57% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Westpark Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt die Käuferseite.

Westpark Immobilien GmbH
Westparkstraße 30, 47803 Krefeld
02151 9167 255 info@westparkimmobilien.de
www.westparkimmobilien.de

Lage & Umgebung

48165 Münster

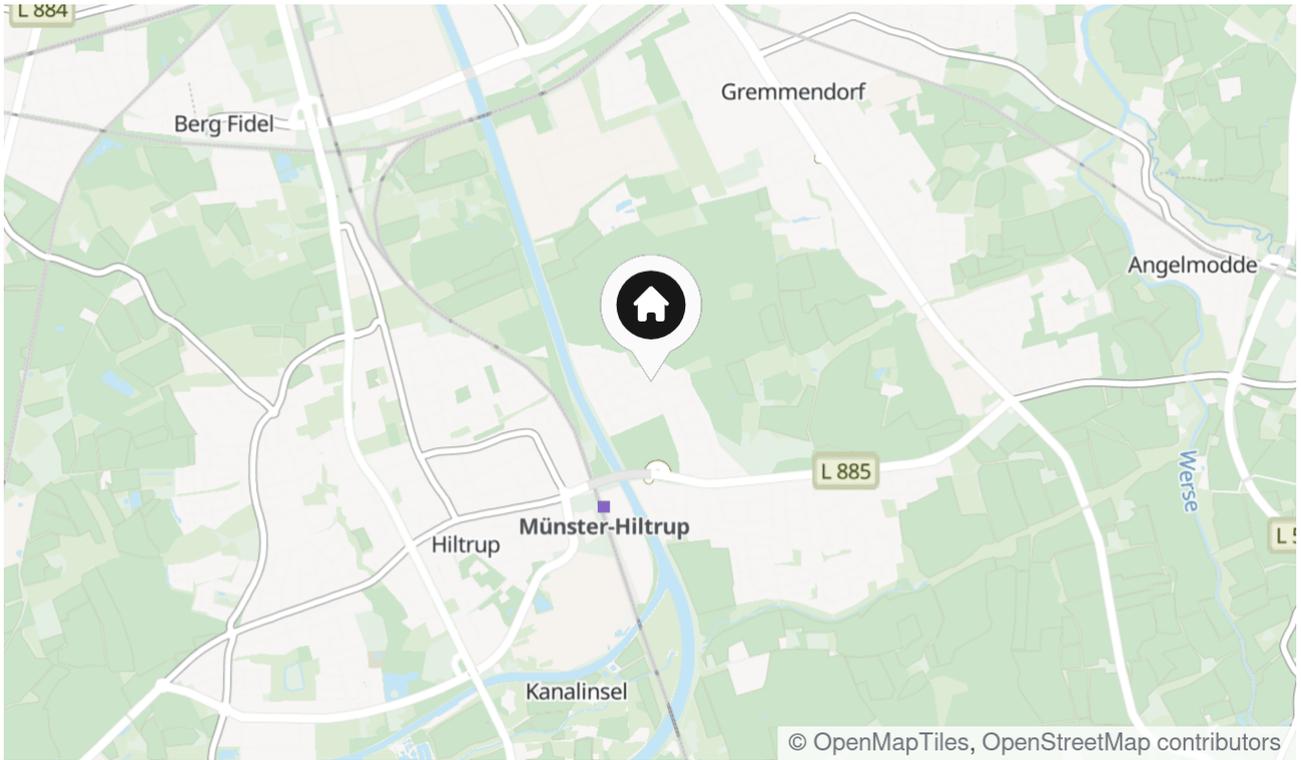
Münster, im Westfälischen gelegen, ist eine Stadt, die traditionell für ihre Geschichte und als bedeutendes Zentrum für Kultur und Bildung bekannt ist. Die Stadt wird durch den Fluss Aa geprägt und hat sich als wichtiger Standort für Wissenschaft und Forschung etabliert, unter anderem durch die Westfälische Wilhelms-Universität. Die Stadt bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Museen, Theater, Parks und den Aasee, der als Naherholungsgebiet dient. Münster zeichnet sich durch hohe Lebensqualität und eine starke Fahrradkultur aus, was sie zu einer attraktiven Stadt für Bewohner und Besucher macht.

Münster-Hiltrup ist ein attraktiver Stadtteil im Süden der beliebten Universitätsstadt Münster und zeichnet sich durch eine hervorragende Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen aus. Mit rund 25.000 Einwohnern ist Hiltrup der größte Stadtteil Münsters und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität. Münster verbindet historische Architektur mit modernen Entwicklungen und hat sich zu einem lebendigen Kultur- und Wirtschaftsstandort entwickelt.

Der Stadtteil bietet eine vielfältige Nahversorgung mit Supermärkten, Fachgeschäften und Wochenmärkten, die für den täglichen Bedarf alles abdecken. Darüber hinaus verfügt Hiltrup über ein breites Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der Hiltruper See und die Davert, eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Westfalens, laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein. Ergänzt wird dieses Angebot durch Sportvereine, ein Hallenbad und kulturelle Veranstaltungen, die eine lebendige Gemeinschaft fördern.

Verkehrstechnisch ist Hiltrup hervorragend angebunden: Der Stadtteil liegt direkt an der Bundesstraße 54, die eine schnelle Verbindung zur Münsteraner Innenstadt (ca. 15 Minuten mit dem Auto) sowie zur Autobahn A1 ermöglicht. Mit dem Regionalzug ab dem Bahnhof Münster-Hiltrup ist der Hauptbahnhof Münster in nur etwa 7 Minuten erreichbar. Auch Busverbindungen in die umliegenden Stadtteile und ins Zentrum sind regelmäßig und gut ausgebaut.

Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungsangebot: In Hiltrup gibt es mehrere Grundschulen, weiterführende Schulen wie das renommierte Immanuel-Kant-Gymnasium sowie eine Vielzahl an Kindertagesstätten. Diese Infrastruktur, gepaart mit einem überwiegend grünen Wohnumfeld, macht Hiltrup besonders für Familien attraktiv.



Energieausweis

Baujahr

1969

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

16.11.2034

Endenergiebedarf

191,6 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Wesentlicher Energieträger

Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung





Gebäudeansicht



Flur EG



Wohnen EG



Wohnen EG



Wohnen EG



Essen EG



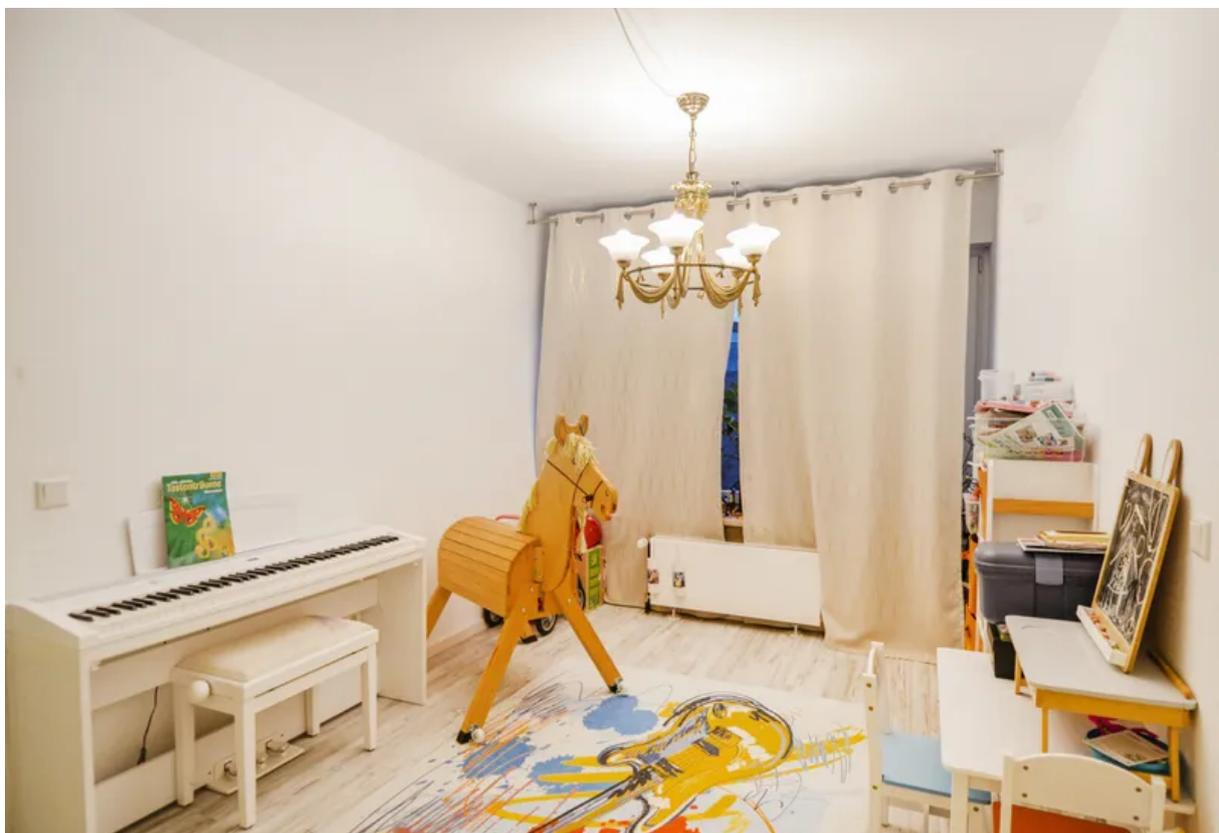
Küche EG



Küche EG



Arbeiten EG



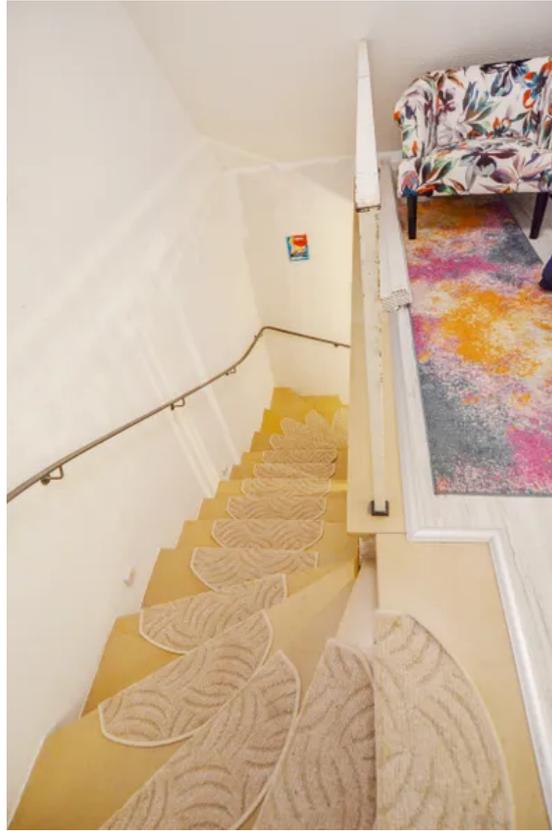
Kind EG



Badezimmer EG



Treppe



Treppe



Schlafen OG



Kind OG



Kind



Badezimmer OG



Diele OG



Flur OG



Badezimmer OG



Garten



Garten



Terrasse



Doppelgarage



Gebäudeansicht

Kontakt

Westpark Immobilien GmbH

Westparkstraße 30

47803 Krefeld

Telefon: 02151 9167 256

E-Mail: b.robbe@westparkimmobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Bineta Robbe

Impressum

www.westparkimmobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.westparkimmobilien.de

