

Münster / Hilstrup

# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Münster Hilstrup

Objektnummer: 26055047

**Wir vermitteln Ihre Immobilie ganz diskret!**



Auf Ihren Wunsch wird diese nur einem  
ausgewählten Interessentenkreis präsentiert.

**KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 555 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26055047 - 48165 Münster / Hiltrup**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26055047 - 48165 Münster / Hilstrup**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26055047                  |
| Wohnfläche   | ca. 175 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1975                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 749.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1990                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 65 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon            |

Objektnummer: 26055047 - 48165 Münster / Hiltrup

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 30.07.2036 | Endenergiebedarf            | 249.90 kWh/m²a |
| Befeuerung                 | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1999           |

Objektnummer: 26055047 - 48165 Münster / Hiltrup

## Die Immobilie

Wir vermitteln Ihre Immobilie ganz diskret!



Auf Ihren Wunsch wird diese nur einem  
ausgewählten Interessentenkreis präsentiert.

**Objektnummer: 26055047 - 48165 Münster / Hilstrup**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus in Münster-Hilstrup bietet eine hervorragende Gelegenheit für alle, die sich den Traum vom individuellen Eigenheim verwirklichen möchten. Das Haus verfügt über 6 Zimmer und bietet mit ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Familien, Paare oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Objekt ist sanierungsbedürftig und bietet dadurch vielfältige Möglichkeiten, die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten. Ob großzügiger Familienwohnsitz, modernes Zuhause oder individuelles Sanierungsprojekt – hier steckt viel Potenzial.

Ein besonderes Highlight ist das schöne Grundstück mit ca. 555 m<sup>2</sup>, das ausreichend Platz für Garten, Terrasse, Freizeit und Erholung bietet. Der großzügige Außenbereich schafft eine attraktive Grundlage für eine individuelle Gartengestaltung und entspannte Stunden im Grünen.

Die Immobilie befindet sich in Münster-Hilstrup, einem beliebten und gewachsenen Stadtteil von Münster. Hilstrup überzeugt durch eine gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie eine gute Anbindung an die Münsteraner Innenstadt.

**Objektnummer: 26055047 - 48165 Münster / Hilstrup**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Münster-Hiltrup. Das gewachsene Wohnumfeld ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bietet eine angenehme Verbindung aus stadtnaher Lage und hohem Erholungswert.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Hiltruper Ortszentrum beziehungsweise entlang der Marktallee gut erreichbar. Auch das Herz-Jesu-Krankenhaus Münster-Hiltrup und der Standort von BASF Coatings befinden sich in der näheren Umgebung. Dadurch ist die Lage insbesondere auch für Beschäftigte dieser Einrichtungen attraktiv.

Der Dortmund-Ems-Kanal und verschiedene Grünflächen bieten zudem vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und weitere Freizeitaktivitäten.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Umgebung und ermöglicht eine gute Anbindung in Richtung Hiltrup, Amelsbüren und Münster. Darüber hinaus bietet der Bahnhof Münster-Hiltrup regelmäßige Zugverbindungen zum Münsteraner Hauptbahnhof; die reine Fahrzeit beträgt nur wenige Minuten. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen sind sowohl die Innenstadt als auch die Autobahnen A1 und A43 mit dem Auto gut erreichbar.

**Objektnummer: 26055047 - 48165 Münster / Hilstrup**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sven Dziabel**

---

**Alter Steinweg 34, 48143 Münster**

**Tel.: +49 251 - 39 77 65 0**

**E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**