

Münster

# Unternehmervilla der Extraklasse

Objektnummer: 24264088



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

KAUFPREIS: 4.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 800 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.898 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Auf einen Blick

Objektnummer	24264088
Wohnfläche	ca. 800 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	12
Schlafzimmer	8
Badezimmer	7
Baujahr	2008
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	4.390.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 1.088 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	24.04.2034	Endenergiebedarf	35.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Erdwärme	Energie- Effizienzklasse	A

Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Die Immobilie



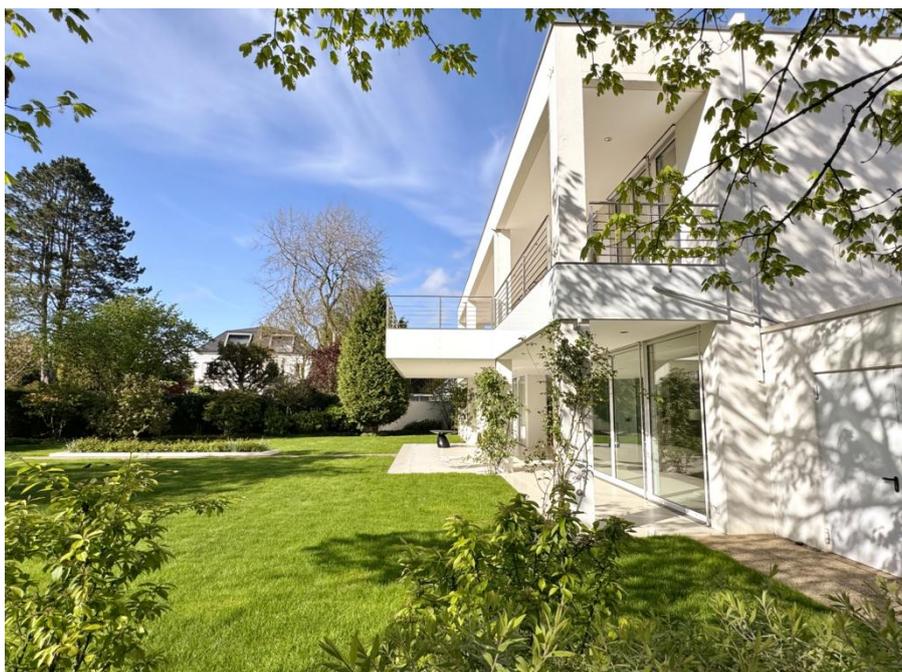
Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Die Immobilie



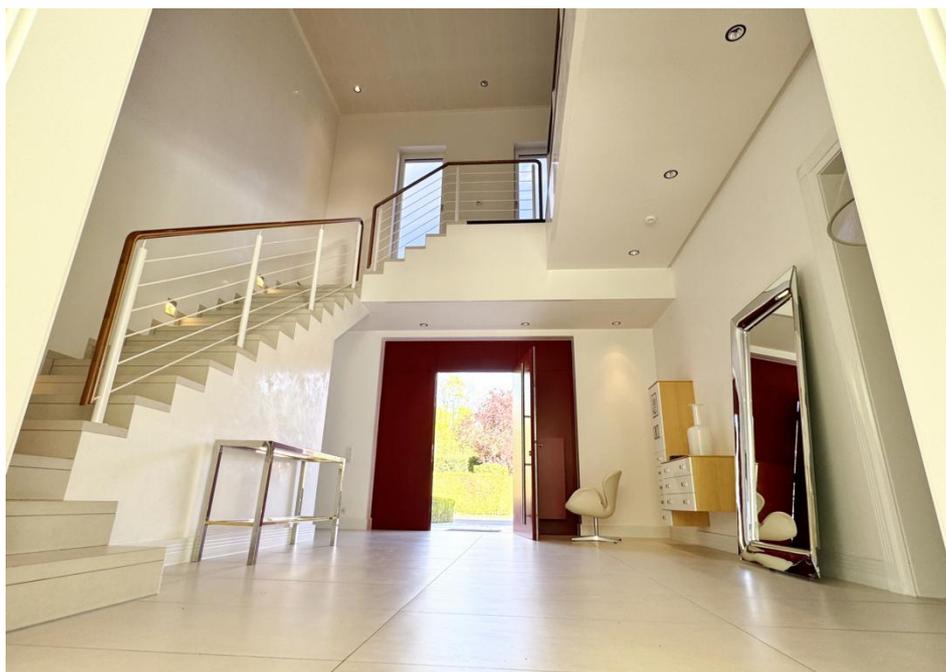
Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Die Immobilie



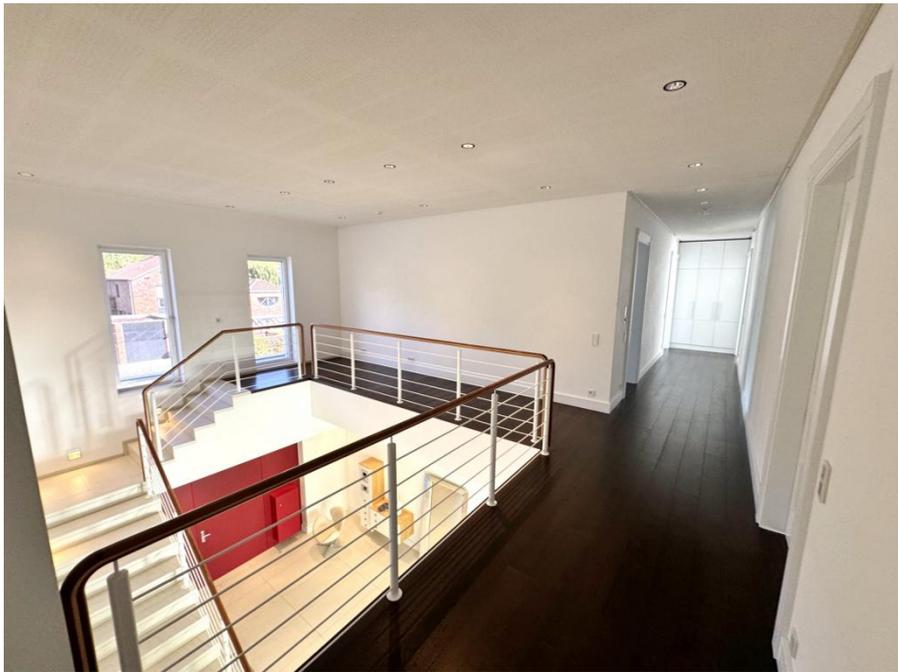
Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Die Immobilie



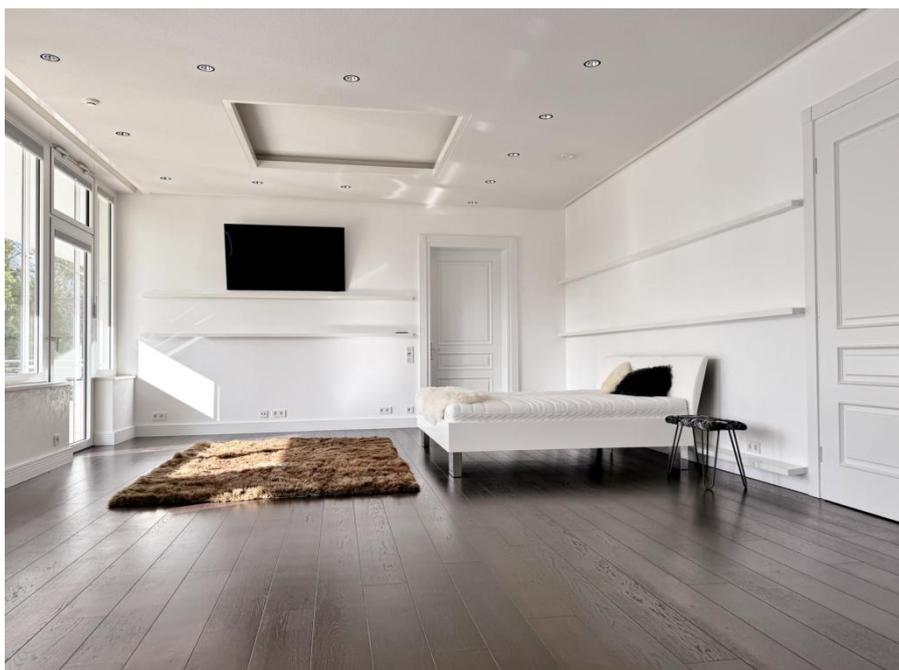
Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Die Immobilie



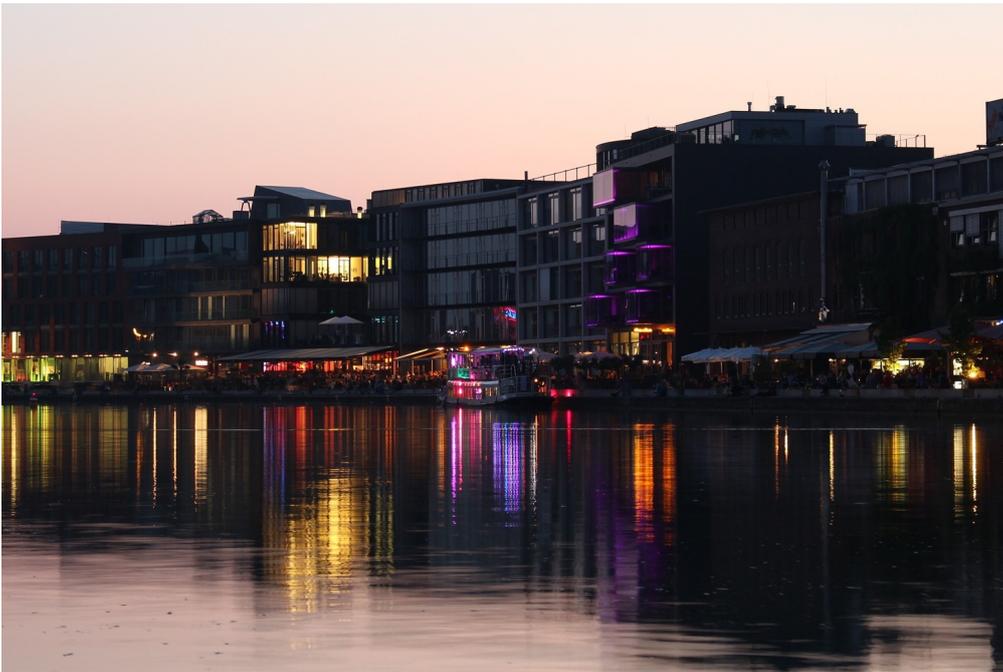
Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

# Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Ein erster Eindruck

St. Mauritz First Die elegante, weiße kubische Villa in Münster St. Mauritz ist mit der breiten Fensterfront optimal nach Südwesten ausgerichtet. Mit den großen Verglasungen hat die Architektin den Innen- und Außenbereich gekonnt verbunden. Die Architektur, die im Jahr 2008 wohl nach den Prinzipien des Feng Shui entstand, besticht durch klare Linien und großzügige Raumgestaltung. Von dem Garten aus genießen Sie die Symmetrie dieses einzigartigen Villengebäudes. Raumhöhen von bis zu acht Metern vermitteln ein besonderes Raumgefühl, während die Terrassenvorsprünge gut durchdacht Schutz bieten und das einfallende Licht, vor allem wenn die Sonne hochsteht, sanft und indirekt wirken lassen. Die Verlegung des hellbeigen Bodenmaterials von innen nach außen verstärkt den imposanten Charakter des Wohnbereichs und schafft ein fantastisches Wohlfühlerlebnis. Dieses privilegierte Haus bietet zahlreiche Alleinstellungsmerkmale! Auf der Erdgeschoss-Wohnebene befinden sich zwei spektakuläre Wohn- und Essbereiche mit insgesamt 140 m<sup>2</sup>, die durch zwei extragroße Flügeltüren über einen Zwischenraum miteinander verbunden sind. Durch die Türen kann die Privatsphäre als auch die Raumatmosphäre je nach Bedarf variiert werden. Der Terrassenüberstand zwischen den Räumen wurde besonders tief auskragend umgesetzt. Genau hier eine Sitzgruppe zu platzieren, bietet sich an, da dies der ideale Platz für lange unvergessliche Abende sein wird. Ein weiterer Vorteil ist, dass der Blick aus den beiden Haupträumen in den Garten frei bleibt und Ruhe schafft. Die Türen in den Hauptetagen sind übergroß angefertigt. Der Rahmen ist klassisch betont und mit den leichten Verzierungen ist es das gewisse „Etwas“. Auch in anderen Teilen kann sich die Villa absolut sehen lassen und besticht durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine gut durchdachte Raumaufteilung, die auch für Unternehmer Vorteile bietet. Neben dem Haupteingang kann das Haus über drei weitere Eingänge betreten werden: klassisch wie praktisch über die Garage und über zwei weitere Einlässe des rechten Immobilienflügels. Diese Eingänge tangieren die Privatsphäre in keiner Weise und so gibt es zwei separate Einliegerwohnungen, die als Büro, für Personal, Au-pair oder zur Vermietung dienen. Beide Bereiche sind komplett abgeschlossen und in der Souterraineinheit befindet sich bereits eine Küche. Dem angenehmen Leben mit Kindern, Au-pair, Home-Office oder Personal steht nichts mehr im Wege. Insgesamt sieben Badezimmer und viele Einbauschränke, die mit Schleiflackoberflächen veredelt sind, bieten zusätzlichen Komfort. Im Untergeschoss befindet sich der Hauswirtschaftsraum. Ein Wäscheschacht, der hier aus dem Obergeschoss mündet, erleichtert das Handling. Das Obergeschoss ist, mit Ausnahme der Bäder, mit behaglichen Parkettböden ausgestattet, die zu den hellen Fliesen kontrastieren. Einige Schlafzimmer und das Masterbad bieten Zugang zu der großen Dachterrasse - austreten und genießen. Die Handläufe im Treppenhaus sind

massiv und edel gewählt. Im Entree wurde ein atemberaubender Luftraum mit Hallencharakter realisiert. Eine Garderobe, ein Gäste-WC und die Küche mit angrenzendem Vorratsraum befinden sich im linken Flügel des Hauses. Diese energieeffiziente Immobilie setzt Maßstäbe für luxuriöses Wohnen in Münster St. Mauritz. Die im Jahr 2022 installierte Photovoltaikanlage und die Erdwärme sorgen für niedrige Betriebskosten. Die Baukosten, das Grundstück mit Baumbestand und Betonelementen sowie der beachtliche Rauminhalt tragen ebenfalls zur Wertsteigerung bei. Das Grundstück stellt mit einem Bodenrichtwert von 1.400 Euro/ m<sup>2</sup> einen enormen Wert dar. Diese Villa in St. Mauritz bietet ein unvergleichliches Wohnerlebnis der Extraklasse. Kontaktieren Sie uns, um diese einzigartige Gelegenheit nicht zu verpassen!

Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Ausstattung und Details

- + Sprech- und Videoanlage in verschiedenen Bereichen des Hauses.
- + Energieeffizienz: Erdwärmepumpe von Buderus für eine nachhaltige und effiziente Beheizung des Hauses sowie eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung sauberer, erneuerbarer Energie direkt vor Ort.
- + Optimales Raumklima: Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen, mit integrierter Kühloption
- + Luxuriöses Badezimmer: Ausgestattet mit hochwertigen Sanitärprodukten von Alape, Duravit, Dornbracht, Grohe, Kaldewei, Kermi, Viega, Villeroy & Boch für höchsten Komfort und Stil
- + Küche & Vorratsraum: Moderne Einrichtung mit erstklassigen Geräten für Funktionalität und Ästhetik.
- + Hochwertige Bodenbeläge: Helle Fliesen im Erdgeschoss sowie echte Holzböden im Obergeschoss und Büro für ein edles Ambiente.
- + Großzügige Fensterfronten: Schüco Fensterelemente sorgen für reichlich Tageslicht und bieten eine robuste langfristige Lösung.
- + Zusätzliche Annehmlichkeiten: Sauna von Klafs für entspannende Momente, Brandmeldeanlage für Sicherheit, Wäscheabwurf für Komfort und Sprech- und Videoanlage in verschiedenen Bereichen für Überwachung und Kommunikation.
- + Ein Wäscheschacht verläuft vom Obergeschoss bis zum Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss, was die Handhabung vereinfacht.

Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Alles zum Standort

Das Anwesen genießt eine herausragende Lage in Münster, umgeben von prächtigen Villen und großzügigen Einfamilienhäusern, was den Stadtteil St. Mauritz zu einer der begehrtesten und exklusivsten Wohngegenden Münsters macht. Diese Umgebung bietet eine Ruheoase inmitten der Stadt, eingebettet in eine 30er Zone mit vorwiegend Anliegerverkehr, die sowohl Ruhe als auch die Nähe zur Natur in perfektem Einklang vereint. Die optimale Verkehrsanbindung gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie des Autobahnkreuzes Münster-Süd über die nahegelegene Umgehungsstraße. Darüber hinaus befinden sich Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe und der Domplatz/Prinzipalmarkt ist innerhalb weniger Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die Infrastruktur dieser Gegend lässt keine Wünsche offen, da sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie ein Ärztehaus fußläufig erreichbar sind. Familien profitieren von einem ausgezeichneten Bildungsangebot mit Kindertagesstätten, einer Grundschule und dem renommierten Gymnasium St. Mauritz in der näheren Umgebung. Der Freizeitwert ist hier besonders hoch, mit Tennis- und Golfanlagen, Reiterhöfen sowie dem idyllischen Landschaftsschutzgebiet entlang der Werse, das zu erholsamen Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einlädt. Der nahegelegene Pilgerweg "Prozessionsweg" und die historische Allee, die zum Dortmund-Ems-Kanal führt, bieten weitere Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung. Der Immobilienmarkt in Münster ist äußerst stabil, insbesondere in den exklusiven Vierteln der Stadt, wo hochwertige Wohnobjekte eine starke Nachfrage verzeichnen.

Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 35.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24264088 - 48155 Münster

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2 Warendorf  
E-Mail: [warendorf@von-poll.com](mailto:warendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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