

Münster / Sudmühle

# Exklusives Stadthaus in Münster-Sudmühle für die Familie

Objektnummer: 22055026



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

KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 648 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22055026 - 48157 Münster / Sudmühle

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

Objektnummer: 22055026 - 48157 Münster / Sudmühle

## Auf einen Blick

Objektnummer	22055026
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. 19 % MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 46 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22055026 - 48157 Münster / Sudmühle

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	118.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.03.2025	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22055026 - 48157 Münster / Sudmühle

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 22055026 - 48157 Münster / Sudmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 22055026 - 48157 Münster / Sudmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 22055026 - 48157 Münster / Sudmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 22055026 - 48157 Münster / Sudmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 22055026 - 48157 Münster / Sudmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 22055026 - 48157 Münster / Sudmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 22055026 - 48157 Münster / Sudmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 22055026 - 48157 Münster / Sudmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 22055026 - 48157 Münster / Sudmühle

## Ein erster Eindruck

Exklusives Wohnen für die Familie mit zwei Kindern im naturnahen Stadtteil "Sudmühle" - Hier kann Ihr Traum von der eigenen Immobilie auf großem Grundstück im gewachsenem Wohnumfeld zeitnah wahr werden. Dieses schöne Einfamilienhaus in rötlicher Klinkeroptik mit Satteldach zeichnet sich durch einen funktionalen Grundriss und eine Auswahl von hochwertigen Materialien aus. Die beeindruckende Eingangstür in Aluminium-Ausführung begeistert Liebhaber von Qualität. Im Entree ist ein Dielenbereich mit Garderobe und Gäste-WC, gestaltet mit hochwertigen, hellen Fliesen, verortet. Zeitloser Granit mit Namen "Indian White" wurde im gesamten Erdgeschoss verlegt, so auch in der attraktiven und gepflegten L-Küche mit Granit-Arbeitsplatte, "Star Galaxy", und Küchengeräten von namhaften Herstellern. Die Essecke für das kleine Frühstück hat hier auch ihren Platz gefunden. Ein Abstellraum und eine Speisekammer sind die perfekte Ergänzung zur Küche. Im offenen Ess- und Wohnbereich gibt es reichlich Stellflächen für Sitzmöbel und Schränke. Durch die Fenster in Holz-Aluminium-Ausführung und Doppelverglasung, die auch teilweise bodentief sind, verfügt dieser Bereich über eine tolle Atmosphäre. Im Erdgeschoss wurde zudem eine Fußbodenheizung verortet. Die Rollläden können elektrisch betrieben werden. Durch die Terrassentür ist der Zutritt auf die vorgelagerte Terrasse mit schickem Fliesenbelag möglich. Hier können Sie mit Ihrer Familie erholsame Stunden verleben, umgeben von einer gepflegten Rasenfläche, höheren Sträuchern und Gehölzen sowie niedrigen Stauden. So hat neben Rhododendren, Hortensien, Kirschlorbeer und Buxus u. a. auch ein Zimt-Ahorn seinen Platz im Garten gefunden. Ein schönes Wasserspiel unterstreicht die Wohlfühlatmosphäre. Für den Kamin ist bereits ein Holzaußenlager vorhanden, sodass der nächste Winter kommen kann. Aus dem Entee gelangt man über eine offene und kurz gewendelte Treppe mit Trittflächen aus massiver Eiche ins charmante Dachgeschoss mit drei möglichen Schlafzimmern. Das exklusive Badezimmer mit Dusche, zwei Waschbecken, WC und Einbauschränk, gestaltet mit weißen Fliesen, dunklen Bodenfliesen und hochwertiger, weißer Sanitärkeramik, ist sehr geschmackvoll kreiert worden und trägt durch die bodentiefe Dusche dem funktionalen Aspekt Rechnung. In die sehr hellen Souterrainräume gelangt man sowohl über eine Außentreppe wie auch über eine innen liegende Treppe. Ein Hausanschlussraum, ein Technikraum, ein Öllageraum und ein Vorratsraum dienen der allgemeinen und technischen Ausstattung. Zwei weitere Räume, die durch eine Aufböschung des Grundstücks sehr viel Licht erfahren, tragen durchaus hohen Ansprüchen Rechnung. Als Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss steht ein weiterer Kellerraum zu Verfügung. Ein zusätzlicher Kellerraum könnte als Hobby- oder Arbeitsraum optimal genutzt werden. Hat diese Beschreibung Ihr Interesse geweckt, so zögern Sie nicht, uns mobil oder per

email zu kontaktieren, damit wir Ihnen diese schöne Immobilie präsentieren können. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 22055026 - 48157 Münster / Sudmühle

## Ausstattung und Details

- \* massives Mauerwerk
- \* rötlicher Klinker
- \* Tondachziegel in anthrazit
- \* Abfallrohre im Verblendmauerwerk eingelassen
- \* Fenster in Holz - Aluminium, \* Doppelverglasung
- \* Massive Haustür in Aluminium
- \* Granitfußboden "Indian White" im Erdgeschoss
- \* Treppe ins Obergeschoss
- \* Treppenstufen: Eiche massiv
- \* offener Kamin
- \* Gemütliche Sitzecke vor dem Kamin
- \* Schöne, sehr gepflegte Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
- \* Maßangefertigte Küchenarbeitsplatte, Granit, "Star Galaxy"
- \* elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- \* Ölheizung "Vissmann" von 2016, 6.000 l
- \* Fußbodenheizung
- \* SAT - Schüssel und Antenne
- \* Balkon, ansprechender Fliesenbelag
- \* Terrasse, ansprechender Fliesenbelag
- \* Holzlager
- \* große Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- \* zwei Außenstellplätze für PKW's
- \* lange Garagenauffahrt mit guten PKW-Stellplatzmöglichkeiten
- \* exklusive Natursteinpflasterung der Garagenauffahrt
- \* tolles Gartenambiente mit Rasen und Gehölzeinfassung
- \* schönes Wasserspiel
- \* Bepflanzung: Rhododendren, Hortensien, Buxus, portugiesischer Kirschlorbeer, Zimtahorn

Objektnummer: 22055026 - 48157 Münster / Sudmühle

## Alles zum Standort

Das schöne Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet in Sudmühle, einem sehr angesehenen Stadtteil von Münster. In der Nähe dieser idealen Immobilie für die kleine Familie finden sich Geschäfte mit Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs im Stadtteil Handorf. Bei Sonnenschein können Fußgänger, Jogger, Walker, Senioren und Familien diesen Lebensmittelpunkt im Bereich der Stadt Münster auf den nahegelegenen Wegen ausgiebig genießen. Das Freibad "Dyckburg" bietet im Sommer Abkühlung für Jung und Alt. In der Stadtmitte Münsters gibt es Mode- und Bekleidungsgeschäfte, Schmuck- und Schuhgeschäfte sowie vielfältige Restaurants mit entsprechenden, kulinarischen Vorlieben. Neben vielen kulturellen und sportlichen Möglichkeiten durch diverse Theater und hervorragende Sportplätze, ist Münster auch bekannt für seinen "Prinzipalmarkt", seinen "Weihnachtsmarkt", die "Flohmärkte", dem "Turnier der Sieger" und den "Aaseeserenaden", um nur einige Events zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch das Universitätsklinikum und die vielfältige Ärztekompentenz in Münster und dem Umland. Infrastrukturell besticht Münster durch ein über 450 km langes Fahrradwegenetz, welches die vielen Studenten der Universität Münster sehr zu schätzen wissen. Ohne "Leetze" geht es in Münster nicht! Ebenso werden Busse und Bahn sehr stark frequentiert, da die Verbindungen sehr kurz getaktet sind. Der Bahnhof von Münster, der 2017 nach Umbaumaßnahmen neu eröffnet wurde, erfreut sich großer Beliebtheit und bietet gute Anschlussmöglichkeiten in andere Städte. Per Autobahn geht´s über die A 1 Richtung Bremen oder über die A 43 Richtung Dortmund. Der Flughafen FMO ist in ca. 30 Minuten per PKW zu erreichen.

Objektnummer: 22055026 - 48157 Münster / Sudmühle

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2025. Endenergieverbrauch beträgt 118.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll 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 Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 22055026 - 48157 Münster / Sudmühle

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34 Münster  
E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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