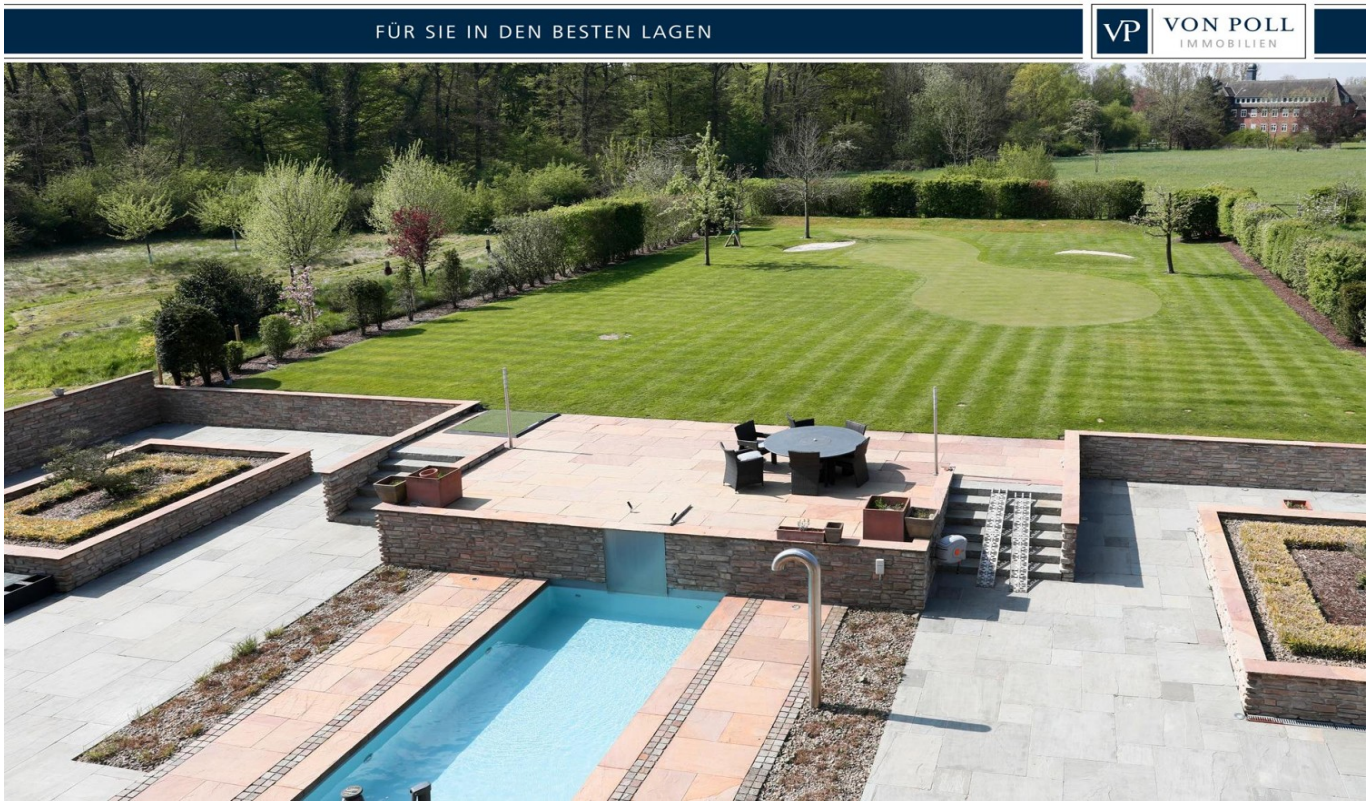
Münster

Weit mehr als vier Wände: luxuriöses Refugium mit Charakter

Objektnummer: 25055019



KAUFPREIS: 4.500.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 460 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 2.337 m^2

Objektnummer: 25055019 - 48159 Münster

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

Objektnummer: 25055019 - 48159 Münster

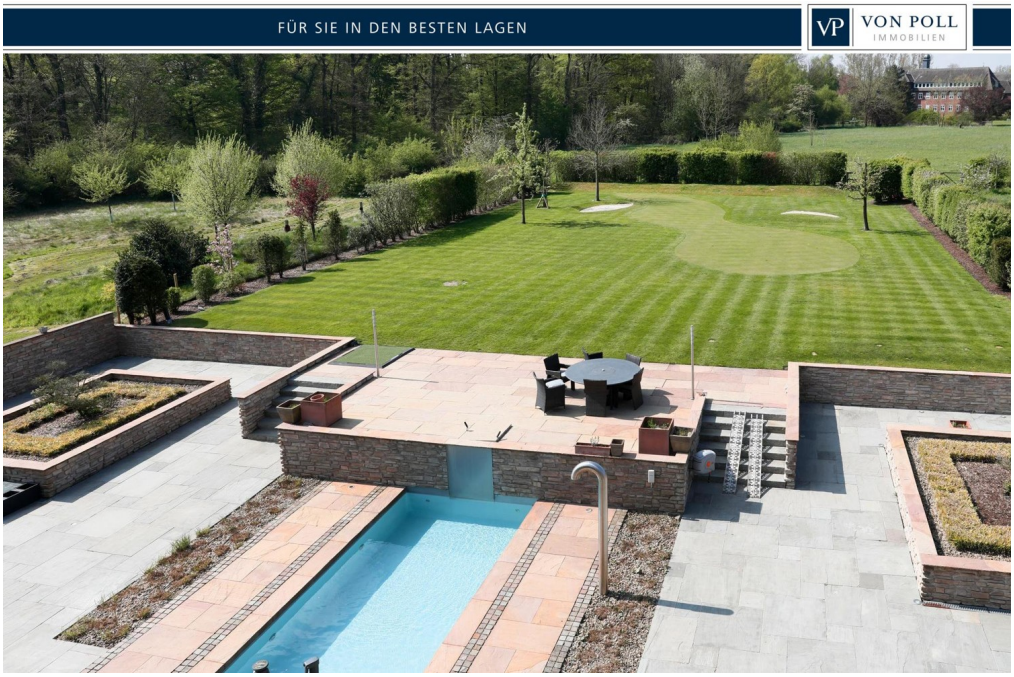
Auf einen Blick

Objektnummer	25055019
Wohnfläche	ca. 460 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2010

Kaufpreis	4.500.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Balkon

Objektnummer: 25055019 - 48159 Münster

Die Immobilie



Objektnummer: 25055019 - 48159 Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 25055019 - 48159 Münster

Ein erster Eindruck

Hinter einer dezent gehaltenen Klinkerfassade verbirgt sich ein architektonisches Meisterstück, das sich mit klarer Formsprache, hochwertigen Materialien und einer außergewöhnlich durchdachten Raumkomposition in Szene setzt. In ein modernes Neubaugebiet eingebettet, wirkt das Gebäude nach außen zurückhaltend – doch sein Inneres offenbart auf eindrucksvolle Weise Großzügigkeit, Stil und höchste handwerkliche Qualität.

Der offene Eingangsbereich mit Luftraum über zwei Ebenen und einer wandgeführten Treppe mit klarer Linienführung fügt sich dezent in die Architektur ein. Das Erdgeschoss empfängt Bewohner und Gäste mit Weite und Transparenz. Von hier aus öffnet sich der Blick in den repräsentativen Wohnbereich, der durch die großflächig verglaste Rückseite lichtdurchflutet ist und einen direkten Bezug zur Terrasse mit Pool, Lounge-Zonen und einem gepflegten Golfrasen mit zwei Golfbunkern herstellt. Der unverbaubare Blick ins Grüne, ermöglicht durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, unterstreicht den exklusiven Charakter dieses außergewöhnlichen Domizils.

Der Wohnraum selbst ist offen und dennoch klar zoniert gestaltet. Der abgesenkte Lounge-Bereich mit integrierter Leinwand und hochwertigem Beamer schafft ein wohnliches Heimkinoerlebnis in stilvollem Ambiente. Die Küche – großzügig, puristisch und mit edlen Steinelementen gestaltet – erfüllt höchste kulinarische Ansprüche. Sie verfügt über alle Geräte in doppelter Ausführung, ideal für gemeinsames Kochen auf professionellem Niveau. Direkt angrenzend befindet sich ein eleganter Esstisch mit eigener Bar – ein Treffpunkt für Genuss, Gespräch und Gastlichkeit. Die raumhohe Verglasung reicht hier bis ins erste Obergeschoss und verstärkt das offene, lichtdurchflutete Raumgefühl eindrucksvoll.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein Gäste-WC sowie ein direkter Zugang zur Garage – diskret in das Raumkonzept integriert.

Im ersten Obergeschoss setzt sich der Anspruch an Großzügigkeit und Funktionalität fort. Ein Arbeitszimmer bietet Rückzug für konzentriertes Arbeiten, während ein großes, lichtdurchflutetes Zimmer mit verglaster Front in den Garten einen eindrucksvollen Blick und eine eigene Atmosphäre schafft. Dieser Raum lässt sich bei Bedarf mit geringem baulichem Aufwand teilen, sodass zwei jeweils etwa 30 Quadratmeter große Zimmer entstehen. Beide verfügen weiterhin über den freien Blick in den Garten, wodurch sich die Anzahl der Schlafzimmer auf insgesamt vier erhöht. Ergänzt wird dieser Bereich

durch ein stilvolles Badezimmer mit Dusche. Auf der gegenüberliegenden Seite dieses Geschosses liegt der exklusive Masterbereich. Das Schlafzimmer öffnet sich ebenfalls zum Garten hin und bietet eine traumhafte Aussicht. Bad und Schlafbereich sind durch eine Glaswand miteinander verbunden, wodurch eine puristische und fast skulpturale Raumwirkung entsteht. Die großzügige, begehbare Ankleide unterstreicht den luxuriösen Charakter dieses privaten Rückzugsortes.

Das Dachgeschoss überrascht mit einer weiteren exklusiven Ebene des Wohnens. Ein akustisch optimiertes Tonstudio bietet Raum zum Musizieren oder zur vollkommenen Ruhe und erfüllt höchste Ansprüche an Klangqualität – ein Ort für kreative Entfaltung oder entspannte Stille. Ergänzt wird diese Ebene durch ein luxuriöses Wellnessrefugium: Ein eleganter Indoorpool, eine hochwertige Sauna, ein voll ausgestattetes Bad sowie eine private Dachterrasse mit Blick in den Garten schaffen eine Oase des Wohlbefindens – hoch über dem Alltag, aber dennoch ganz im Einklang mit der Architektur des Hauses.

Das Dachgeschoss verfügt zudem über Wandflächen-Wärmetauscher, die für eine angenehme, passive Kühlung sorgen. Das gesamte Objekt ist vollständig klimatisiert und technisch auf dem neuesten Stand. Ein zentraler Homeserver vernetzt das Haus, LAN-Anschlüsse sind in allen Räumen vorhanden. Darüber hinaus steht ein leistungsfähiger Glasfaseranschluss zur Verfügung. Die Hauptheizung und Klimatisierung des Hauses erfolgen über eine moderne Erdwärmepumpe, die Effizienz und Nachhaltigkeit ideal miteinander verbindet.

Jeder Raum, jede Oberfläche, jedes Detail wurde mit höchstem Qualitätsanspruch ausgewählt und verarbeitet. Edle Holzdielen und sorgfältig verlegte Natursteinböden, nahtlose Übergänge und perfekt integrierte Einbauten unterstreichen die kompromisslose Eleganz dieses außergewöhnlichen Hauses.

Ein Zuhause, das gleichzeitig Refugium, Repräsentation und Rückzugsort ist – für Menschen, die das Außergewöhnliche zu schätzen wissen.

Objektnummer: 25055019 - 48159 Münster

Ausstattung und Details

Exklusive Architektur mit klarer Linienführung und zurückhaltender Eleganz
Offener Eingangsbereich mit luftiger Raumwirkung und wandgeführter Treppe in reduzierter Gestaltung
Großzügiger Wohnbereich mit abgesenkter Lounge und Heimkino (Leinwand & Beamer)
Raumhohe Verglasung mit Blick auf Terrasse, Garten, Pool und Golfrasen
Küche der Spitzenklasse mit doppelter Geräteausstattung – ideal für gemeinsames Kochen auf höchstem Niveau
Angrenzender Essbereich mit eigener Bar und lichtdurchflutetem Luftraum bis ins 1. Obergeschoss
Innen- und Außenpool für ganzjährigen Wellnesskomfort
Sauna und Wellnessbereich im Dachgeschoss mit eigenem Bad und Balkon mit Gartenblick
Master Bedroom mit Bad en suite, begehbarer Ankleide und raumtrennender Glaswand zwischen Schlafbereich und Bad
Arbeitszimmer und weitere großzügige Wohnräume mit Gartenblick im Obergeschoss
Tonstudio im Dachgeschoss – schallisoliert und vielseitig nutzbar (z.?B. Musik, Rückzugsort)
3 Stellplätze inklusive direktem Zugang zur Garage
Edle Holz- und Natursteinböden
Hochwertigste Materialien und exklusive Ausstattung in jedem Detail

Objektnummer: 25055019 - 48159 Münster

Alles zum Standort

Diese exklusive Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im nordwestlichen Stadtgebiet einer der lebenswertesten Städte Deutschlands. Die hervorragende Infrastruktur verbindet diskrete Zurückgezogenheit mit exzellenter Anbindung: Der internationale Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) ist in kurzer Zeit erreichbar und gewährleistet komfortable Verbindungen zu zahlreichen nationalen und europäischen Metropolen. Die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A1 und A43 ermöglicht zudem eine optimale Anbindung in Richtung Ruhrgebiet, Osnabrück und Nordseeküste.

Münster gilt als eine der renommiertesten Bildungs- und Wissenschaftsmetropolen des Landes. Die hohe Dichte an Akademikerinnen und Akademikern, eine exzellente Hochschullandschaft sowie ein kulturell anspruchsvolles Umfeld prägen das intellektuelle und urbane Lebensgefühl dieser Stadt. Gleichzeitig überzeugt Münster durch seine außergewöhnlich hohe Lebensqualität, seine Sicherheit und seine entspannte, grüne Atmosphäre.

Das medizinische Angebot ist von herausragender Qualität: Zahlreiche Fachkliniken und das renommierte Universitätsklinikum garantieren eine medizinische Versorgung auf internationalem Niveau.

Auch im Bereich Lifestyle und Nahversorgung bietet die Stadt ein unvergleichlich hochwertiges Umfeld: Edle Boutiquen, ausgezeichnete Restaurants, Delikatessenfachgeschäfte und Wochenmärkte auf höchstem Niveau machen den Alltag zum Genuss.

Für sportlich ambitionierte und naturverbundene Menschen hält die Umgebung zudem ein exklusives Freizeitangebot bereit: Der nahegelegene Golfplatz lädt zu entspannter Präzision in gepflegtem Ambiente ein. Darüber hinaus bietet das weitläufige Umland mit seinen Reitställen, Gestüten und Reitwegen ideale Bedingungen für passionierte Reiterinnen und Reiter.

Hier vereinen sich Lebensart, Kultur, Gesundheit, Natur zu einer seltenen Kombination – für Menschen mit höchsten Ansprüchen an ihr Zuhause.

Objektnummer: 25055019 - 48159 Münster

Sonstige Angaben

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: 25055019 - 48159 Münster

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com