

Münster

## Architectural gem in Münster

Property ID: 25055054

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 803 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 2.264 m<sup>2</sup>

Property ID: 25055054 - 48167 Münster

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25055054 - 48167 Münster

## At a glance

Property ID	25055054
Living Space	ca. 803 m²
Rooms	15
Bathrooms	5
Year of construction	2011
Type of parking	3 x Car port, 6 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Die Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25055054 - 48167 Münster

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	48.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	29.03.2032	Energy efficiency class	A
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 25055054 - 48167 Münster

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



*Secret Sale*

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

Property ID: 25055054 - 48167 Münster

## A first impression

Welcome to this impressive property, comprised of two interconnected villas. These properties boast striking and aesthetically pleasing architecture, luxurious amenities, flexible usage options, and a high degree of privacy. They are situated in a sought-after residential area, close to the city center, on a privileged park-like plot with optimal southwest orientation and in a quiet cul-de-sac. A special highlight: you have the option of purchasing both villas – subject to availability – either together or separately. This allows you to realize your property dreams according to your individual preferences and budget. The key details: The Bauhaus villa offers approximately 376 square meters of living space, distributed across six rooms, and sits on a plot of approximately 1,172 square meters. The timber-framed villa comprises approximately 323 square meters, seven rooms, and sits on a plot of approximately 1,092 square meters. The connecting space between the two villas consists of two rooms with a total area of approximately 94 square meters and is located on the plot of the timber-framed villa. In total, you have approximately 803 square meters of living space with 15 rooms at your disposal on approximately 2,264 square meters of land. Furthermore, there are additional expansion and extension possibilities that can be developed if desired. The design: The architecture and interior design of the property are characterized by a clean and elegant style. The Bauhaus villa, first occupied in 2012, features extensive use of glass and wood, as well as high-quality materials and modern technology. Exposed concrete and aluminum create a timeless elegance. A particular highlight is the glazed garage, visible from the approximately 72 m<sup>2</sup> loft living space with its open, custom-made kitchen made of exposed concrete, perfectly showcasing any collector car. The modern timber-framed villa, luxuriously renovated in 2019/2020, is equally impressive. Here, materials such as screed and oak parquet flooring meet classic elements of steel and glass. Another highlight is the connecting space between the two villas, currently used as an exhibition area for high-quality art. Here, old and new elements merge seamlessly – blue basalt paving meets prestressed concrete ceilings, and the interior timber-framed facade harmonizes with modern wall design. Alternatively, one or more collector vehicles could find a prestigious home here – truly unique! The possibilities: The potential uses of this property are virtually limitless, as underscored by the permit from the city of Münster, which even allows for working and living in this unique, urban, yet natural setting. The modern and functional floor plans of both villas offer ample space for your individual design. A wide variety of living and usage concepts can be realized here. The beautiful, largely natural gardens and pathways, as well as the planned private driveways to the villas, can also be easily integrated. We would be pleased to advise you personally on-site about the diverse possibilities of this exceptional villa estate.

Property ID: 25055054 - 48167 Münster

## Details of amenities

- Großzügige Fensterflächen mit traumhaften Ausblicken
- Masterbedrooms – jeweils mit Luxusbad en Suite und begehbarer Ankleide
- großzügige Walk-In-Duschen, hochwertige Keramiken von führenden Herstellern.
- Saunen/Sanarien
- Kamine
- großzügige Küchen mit modernen Geräten
- innenliegende Glasgarage | drei Carportstellplätze | diverse Außenstellplätze
- Fußbodenheizung
- Parkgrundstück mit altem Baubestand und Naturgarten in perfekter Süd-West-Ausrichtung
- großer Dachgarten mit freien Blicken in die Münstersche Parklandschaft
- diverse Terrassen-/Outdoorflächen
- Option einer Poollandschaft (Installationsleitungen bereits vorgesehen)
- Outdoorküche in Sichtbeton mit Grill und Wokfläche
- elektrische Toranlage mit Kameraüberwachung
- Privatzufahrt über Privatstraße (ggf. je Villa) in Planung
- Photovoltaikanlage zur autarken Stromerzeugung
- Wallbox je Villa
- Brunnen zur Gartenbewässerung

Property ID: 25055054 - 48167 Münster

## All about the location

Die exklusive Immobilie der Superlative befindet sich, umgeben von modernen Villen und Wohnhäusern, in Sackgassenendlage in einem sehr ruhigen Wohnviertel.

Die Nähe zum Zentrum von Münster betont die bevorzugte Alleinlage und die Privatsphäre inmitten der Natur. Die Umgebung ist von modernen Villen und Wohnhäusern geprägt und bietet einen malerischen Blick ins Grüne. Ganz in der Nähe finden Sie eine Vielzahl von Annehmlichkeiten wie Ärzte, Apotheken, Lebensmittelmärkte, Cafés und Bäckereien. Die Schulen bieten eine Vielzahl von Bildungsangeboten für Kinder und Jugendliche. Freizeitmöglichkeiten gibt es durch Kirchengemeinden, Jugendzentrum, Pumptrack, Hallenbad Sportvereine u.v.m.. Die Anbindung an den Hauptbahnhof Münster und die Autobahnen A1 und A43 ermöglichen eine gute Erreichbarkeit anderer Städte. Der Flughafen FMO ist ebenfalls leicht mit dem Auto zu erreichen. Mit dem Fahrrad sind Sie gleichermaßen schnell in der Innenstadt von Münster.



Property ID: 25055054 - 48167 Münster

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.3.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 48.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25055054 - 48167 Münster

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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