

#### Münster / Roxel

# Der Alleskönner - Haus mit Einliegerwohnung auf wunderschönem Grundstück

**CODE DU BIEN: 25055071** 



PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 239 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 680 m<sup>2</sup>



- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- O Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact



# En un coup d'œil

| CODE DU BIEN           | 25055071                         |
|------------------------|----------------------------------|
| Surface habitable      | ca. 239 m²                       |
| Pièces                 | 6                                |
| Chambres à coucher     | 5                                |
| Salles de bains        | 2                                |
| Année de construction  | 1960                             |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x<br>Garage |

| Prix d'achat                 | 749.000 EUR   |
|------------------------------|---|
| Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | Terrasse, Cheminée,<br>Balcon   |



## Informations énergétiques

| Chauffage   | Gaz        |  |
|---|------------|--|
| Certification<br>énergétiquew<br>valable jusqu'au | 11.06.2035 |  |

| Certification énergétique                             | Diagnostic<br>énergétique |
|---|---------------------------|
| Consommation d'énergie                                | 242.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                             | G                         |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2000                      |



# La propriété

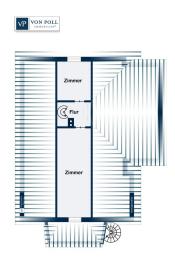






# La propriété







### Une première impression

Alle(s) unter einem Dach.

Dieses Haus passt sich zu jeder Zeit Ihren Bedürfnissen und verschiedenen Lebensphasen an. Ein Haus in dem man alt werden kann und nicht wieder veräußern und verlassen muss, wenn die Kinder irgendwann aus dem Haus sind, weil es zu groß wird. Denn dieses Haus wächst und schrumpft, so wie Sie es brauchen.

Ein Haus kauf man nur einmal, in dem Fall kann man sagen: Ein Zuhause kauft man nur einmal. Und das ist bei dieser tollen Immobilie nicht nur eine Redewendung - wieso? Die Gesamtwohnfläche verteilt sich auf 239 m2. Das Haupthaus hat, je nach Aufteilung, ca. 140-170 m2 und die Einliegerwohnung ca. 70-100 m2. Das Ganze ist allerdings so erstellt, dass man mit wenigen Handgriffen ein großes Einfamilienhaus oder zwei autarke Wohneinheiten hat.

So können Sie jetzt für sich und Ihre Familie die gesamt Wohnfläche nutzen, die für alles ausreichend Platz bietet. Kinderzimmer, Homeoffice, Hobbyraum, Gästezimmer, uvm. Später, die Kinder sind aus dem Haus und man benötigt nicht mehr so viel Raum, kann man den unteren Teil im Erdgeschoss (auf einer Ebene, ca. 140m2) mit Garten selbst nutzen und den oberen Bereich vermieten. Egal, ob als Mehrgenerationenwohnen, für eine spätere Pflegekraft oder einfach für zusätzliche Mieteinnahmen im Alter. Dieses Haus macht alles mit, ohne Privatsphäre zu verlieren.

Die Möglichkeit verschiedene Wohnkonzepte umzusetzen, macht diese Immobilie absolut zukunftssicher und zwar langfristig.



### Tout sur l'emplacement

Münster Roxel gehört zur Stadtrandlage Münsters und man kann wählen zwischen dörflicher Ruhe und der nahegelegenen und lebendigen Innenstadt Münsters. Und gerade DAS macht die Stadteile in Münsters Süden so attraktiv. Die Nachfrage ist sehr hoch und die Bodenrichtwerte steigen kontinuierlich.

Da wir hier in Münster sind, messen wir alles mit dem Rad, bzw. der Leeze, wie wir Münsteraner liebevoll unser Fahrrad nennen. In einer gemütlichen Fahrrad-tour sind Sie innerhalb von ca. 19 Minuten am Aasee, ca. 15 Minuten am UKM oder ca. 24 Minuten am Domplatz und können durch die Stadt oder den berühmten Markt schlendern.



### Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 242.60 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist G.



#### Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sven Dziabel

Alter Steinweg 34, 48143 Münster Tel.: +49 251 - 39 77 65 0 E-Mail: muenster@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com