

Münster / Sudmühle

Achtung ! Besichtigen. Einziehen. Wohlfühlen. Ihr neues Zuhause mit Stil und Komfort.

CODE DU BIEN: 26055034



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 648 m²

CODE DU BIEN: 26055034 - 48157 Münster / Sudmühle

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

CODE DU BIEN: 26055034 - 48157 Münster / Sudmühle

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26055034	Prix d'achat	595.000 EUR
Surface habitable	ca. 167 m²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. 19 % MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2002
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1979	Surface de plancher	ca. 99 m²
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26055034 - 48157 Münster / Sudmühle

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	188.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.08.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 26055034 - 48157 Münster / Sudmühle

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26055034 - 48157 Münster / Sudmühle

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26055034 - 48157 Münster / Sudmühle

La propriété



CODE DU BIEN: 26055034 - 48157 Münster / Sudmühle

La propriété



CODE DU BIEN: 26055034 - 48157 Münster / Sudmühle

La propriété



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26055034 - 48157 Münster / Sudmühle

Une première impression

Einziehen & Genießen – Ihr neues Zuhause mit Stil und Komfort.

Dieses charmante Einfamilienhaus in rötlicher Klinkeroptik mit Satteldach überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und hochwertige Materialien. Die stilvolle Aluminium-Eingangstür führt in eine Diele mit Garderobe und Gäste-WC.

Im gesamten Erdgeschoss wurde eleganter Granitboden verlegt. Die gepflegte L-Küche mit Granit-Arbeitsplatte und Markengeräten bietet eine Frühstücksecke, Speisekammer und Abstellraum. Der offene Wohn- und Essbereich punktet mit bodentiefen Holz-Aluminium-Fenstern, Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden. Von hier gelangt man auf die geflieste Terrasse mit Blick auf den gepflegten Garten samt Wasserspiel. Ein Holzlager für den Kamin ist vorhanden.

Hinter dem Haus verläuft eine Bahnlinie, die durch eine an der Grundstücksgrenze errichtete Schallschutzmauer wirkungsvoll abgeschirmt ist.

Über eine offene Eichentreppe geht es ins Dachgeschoss mit drei Schlafzimmern und einem stilvollen Bad mit bodentiefer Dusche, Doppelwaschtisch und hochwertiger Sanitärkeramik. Das helle Souterrain bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, darunter Technik-, Hauswirtschafts- und Vorratsräume sowie zwei gut belichtete Zimmer.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung. Wir freuen uns auf Sie!

CODE DU BIEN: 26055034 - 48157 Münster / Sudmühle

Détails des commodités

- **Massives Mauerwerk mit rötlichem Klinker**
- **Tondachziegel in Anthrazit**
- **Holz-Aluminium-Fenster mit Doppelverglasung**
- **Granitfußboden im Erdgeschoss**
- **Offener Kamin mit gemütlicher Sitzecke**
- **Einbauküche mit Markengeräten & Granit-Arbeitsplatte**
- **Elektrische Rollläden im Erdgeschoss**
- **Ölheizung „Viessmann“ (2016, 6.000 l) & Fußbodenheizung**
- **Balkon & Terrasse mit Fliesenbelag**
- **Holzlager**
- **Große Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor & zwei Außenstellplätze**
- **Lange Garagenauffahrt mit Natursteinpflasterung**
- **Gepflegter Garten mit Wasserspiel & Gehölzeinfassung**

CODE DU BIEN: 26055034 - 48157 Münster / Sudmühle

Tout sur l'emplacement

Dieses schöne Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet in Sudmühle, einem angesehenen Stadtteil von Münster. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im nahegelegenen Stadtteil Handorf vorhanden.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Spaziergänger, Jogger und Familien genießen die weitläufigen Wege, während das Freibad „Dyckburg“ im Sommer für Abkühlung sorgt. Die Münsteraner Innenstadt lockt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten. Neben Theatern und Sportstätten sind Highlights wie der Prinzipalmarkt, der Weihnachtsmarkt, Flohmärkte oder das „Turnier der Sieger“ besonders beliebt.

Münster überzeugt zudem durch seine ausgezeichnete Infrastruktur. Ein über 450 km langes Fahrradwegenetz macht die Stadt ideal für Radfahrer, während der öffentliche Nahverkehr mit kurzen Taktzeiten überzeugt. Der Hauptbahnhof bietet schnelle Anbindungen in andere Städte, und die Autobahnen A1 und A43 ermöglichen eine bequeme Anreise. Der Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) ist in etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

CODE DU BIEN: 26055034 - 48157 Münster / Sudmühle

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26055034 - 48157 Münster / Sudmühle

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