

Münster / Hilstrup – Münster

Ihr neues Zuhause in Münster-Hilstrup – Platz für die ganze Familie und Raum für Ihre Ideen!

????????? ??????????: 25150026



www.von-poll.com

???? ??????: 289.000 EUR • ??????????: ca. 120 m² • ??????: 5.5 • ?????? ????: 256 m²

??????? ?????????: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

?? ??? ??????

???????? ??????????	25150026	???? ??????	289.000 EUR
???????????	ca. 120 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5.5		
?????????? ??? ??????????	4		
??????????	1	???? ?????????????	2022
???? ?????????????	1976	???????? ?????????????	???????
????? ?????????????	1 x ??????	??????	???????, WC ????????????, ?????

???????? ?????????: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ??????????	187.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	27.09.2035	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1976

??????? ?????????: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

?? ????????



???????? ?????: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

?? ???????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



??????? ?????????: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

?? ????????



??????? ???????: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ?????????: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

?? ?????????



??????? ?????????: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

?? ????????



Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

T.: 05971 - 79 371 0 | rheine@von-poll.com
T.: 05971 - 79 371 20 | ibbenbueren@von-poll.com

www.von-poll.com/rheine

??????? ???????: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

??? ?????? ??????????

Willkommen in Münster-Hiltrup – einem Stadtteil, der für seine hohe Lebensqualität, grüne Umgebung und ausgezeichnete Infrastruktur bekannt ist.

In ruhiger Wohnlage bietet dieses sanierungsbedürftige Reihenmittelhaus die ideale Grundlage, um Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen und ein Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu schaffen. Durch den bereits teilweise entkernten Zustand wird die Umsetzung Ihrer Modernisierungspläne erleichtert - so wird nicht nur Aufwand, sondern auch wertvolle Zeit gespart.

Errichtet wurde das Haus im Jahr 1976 auf einem ca. 256 m² großen Erbpachtgrundstück. Der Erbpachtvertrag läuft bis 2072 und beinhaltet eine Verlängerungsoption. Es fällt halbjährlich ein Erbpachtzins in Höhe von 860 € an.

Ihnen wird auf einer Wohnfläche von rund 120 m² neben genügend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen auch ein durchdachter Grundriss geboten. Schauen wir und die Raumaufteilung an:

Der Eingangsbereich empfängt Sie und bietet auf der linken Seite einen Zugang zum Gäste-WC. Geradeaus erreichen Sie die Diele, in der eine praktische Nische perfekt als Garderobenbereich genutzt werden kann. Von hier gelangen Sie links in die Küche, die in den Wohn- und Essbereich übergeht – ein großzügig geschnittener Raum, der das Herzstück des Hauses werden könnte. Die Fensterfront lässt nicht nur viel Tageslicht in den Raum, sondern führt zugleich auf die Terrasse mit praktischer Markise und weiter in den Garten – die perfekte Gegebenheit, um Zeit an der frischen Luft zu verbringen und Sonnenstunden zu genießen.

Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können. Das zentral gelegene Badezimmer verfügt über zwei Waschtische, eine Dusche und eine Badewanne. Über das Oberlicht in dem ca. 2011 sanierten Flachdach wird der Raum mit zusätzlichem Tageslicht versorgt, was eine helle und angenehme Atmosphäre schafft.

Der Keller bietet neben viel Stauraum auch funktionale Räume wie den Heizungsraum, ein Öllager mit den neuen Tanks sowie einen Hauswirtschafts- und Anschlussraum. Zudem bietet die Garage einen praktischen und sicheren Abstellplatz für Ihr Fahrzeug.

Dieses Reihenmittelhaus in Münster-Hiltrup ist ein Projekt mit Potenzial – perfekt für alle, die mit Kreativität, handwerklichem Geschick und Sinn für Gestaltung ein Zuhause mit Charakter schaffen möchten. Nutzen Sie die Chance, hier Ihren persönlichen Wohntraum

Wirklichkeit werden zu lassen. Auch für Kapitalanleger ist diese Immobilie interessant. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

??????? ?????????: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

???????????????? ???? ??????????

Gebäudeausstattung:

- Fundament: Streifenfundamente
 - Dach: Flachdach als Warmdach [ca. 2011]
 - Decken: Stahlbeton
 - Schornstein: Plewa-Montagestein
 - Fassade: weiße Kalksandsteinverblendung, Sichtbetonfertigteile
 - Außenwände: Kalksandsteinmauerwerk
 - Innenwände: Kalksandstein (tragend), Kalksandleichtstein (nicht tragend)
 - Fenster: Holz, Doppelverglasung, grün [ca. 1976, 2018] – Küche und WC werden noch ausgetauscht
 - Rollläden: vorhanden – manuell, WZ elektrisch
 - Zimmertüren: KST-beschichtete Türblätter, Stahlzagen (gestrichen)
 - Boden: schwimmender Estrich, Fliesen, Teppich
 - Treppen: Ort beton mit Terrazzobelag
- Sanitär-/ Heiz- und Elektrotechnik:
- Gäste-WC (EG)
 - Tageslichtbad (OG): Dusche, Wanne, 3/4 hoch gefliest, Oberlicht [ca. 2005],
 - Enthärtungsanlage [ca. 2015]
 - Heizung: Öl, Zentralheizungssystem [1997], doppelwandige Kunststofftanks [2022]
 - Paneelheizkörper [ca. 2005]
 - Elektrotechnik und Schaltschrank [ca. 1976]
- Grundstück:
- Terrasse mit Markise (manuell)
 - eingezäunter/ eingefriedeter Garten
 - Garage

??????? ???????: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in Münster-Hiltrup, einem der größten und gefragtesten Stadtteile der Stadt. Hilstrup verbindet die Vorzüge einer ruhigen, grünen Wohnlage mit einer hervorragenden Infrastruktur und lebendiger Stadtteilkultur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken, Banken und Tankstellen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Neben mehreren Haus- und Facharztpraxen bietet das Herz-Jesu-Krankenhaus im Zentrum von Hilstrup eine umfassende medizinische Betreuung.

Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen – darunter das Kardinal-von-Galen-Gymnasium – befinden sich direkt im Stadtteil. Ergänzt wird das Angebot durch Musik- und Volkshochschulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportvereine.

Für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet Hilstrup viele Möglichkeiten: Der Hiltruper See, der Dortmund-Ems-Kanal und weitläufige Grünflächen laden zu Spaziergängen, Radtouren und Wassersport ein. Darüber hinaus sorgen Restaurants, Cafés und kleinere Boutiquen für ein lebendiges Stadtteilgefühl. Weitere Angebote befinden sich im ca. 6 km entfernten Zentrum Münsters.

Über die B54 und die nahegelegene Autobahn A1 besteht eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Der Bahnhof Münster-Hiltrup liegt in rund 2 km und ermöglicht eine schnelle Verbindungen in die Münsteraner Innenstadt und in Richtung Ruhrgebiet. Buslinien verkehren regelmäßig und sorgen für eine bequeme Anbindung innerhalb Münsters.

Insgesamt bietet Hilstrup eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur, naturnahem Wohnen und ausgezeichneter Verkehrsanbindung – perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf hohe Lebensqualität legen.

??????? ?????????: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 187.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com