

Münster

# Gepflegtes, freistehendes Haus mit Einliegerwohnung in Roxel

????????? ??????????: 25055036



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

???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 239 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 680 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25055036 - 48161 Münster

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25055036 - 48161 Münster

?? ??? ??????

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| ???????? ??????????          | 25055036   |
| ???????????                  | ca. 239 m² |
| ?????????                    | 6          |
| ?????????? ???<br>?????????? | 5          |
| ??????????                   | 2          |
| ???? ?????????????           | 1960       |
| ????? ?????????????          | 1 x ?????? |

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                   | 799.000 EUR                                                                           |
| ?????                           | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ???????????                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????<br>?????????????      | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>??????? | ca. 345 m²                                                                            |
| ???????                         | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????, ??????????                         |

??????? ?????????: 25055036 - 48161 Münster

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

|                    |            |                      |                |
|--------------------|------------|----------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ??????     | ??????????????????   | BEDARF         |
| ??????????????     | 11.06.2035 | ??????????????       |                |
| ?????????????????? |            | ???????? ???????     | 242.60 kWh/m²a |
| ???????? ???       |            | ??????????????       |                |
| ???? ????????????? | ??????     | ?????????????        | G              |
|                    |            | ????????????????     |                |
|                    |            | ?????????????        |                |
|                    |            | ????? ?????????????? | 2000           |
|                    |            | ?????????? ?? ??     |                |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ??????????????????   |                |

??????? ???????? : 25055036 - 48161 Münster

?? ????????



???????? ?????????: 25055036 - 48161 Münster

?? ?????????



??????? ???????? : 25055036 - 48161 Münster

?? ????????



??????? ?????????: 25055036 - 48161 Münster

?? ????????



??????? ???????? : 25055036 - 48161 Münster

?? ????????



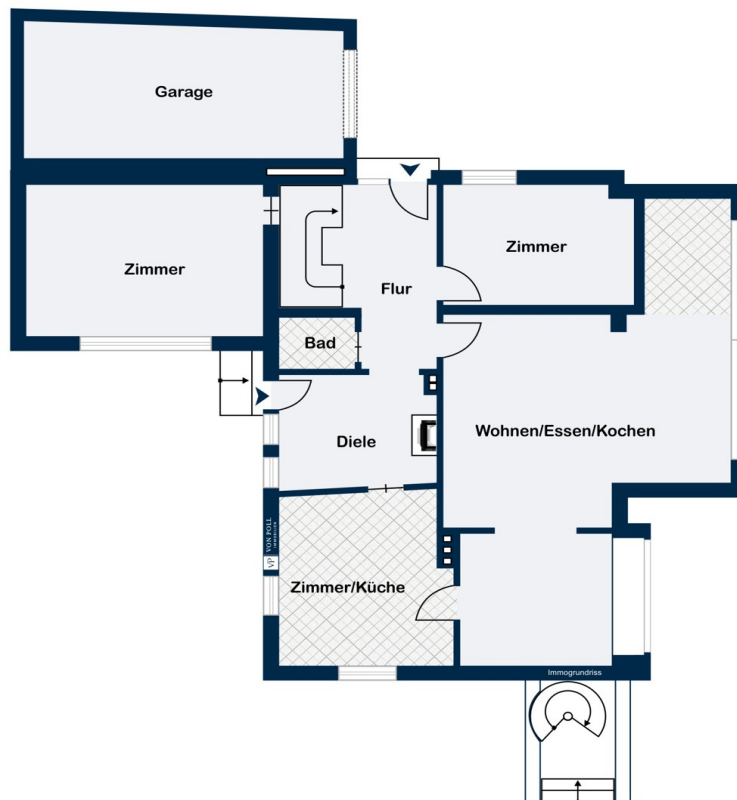
???????? ???????? : 25055036 - 48161 Münster

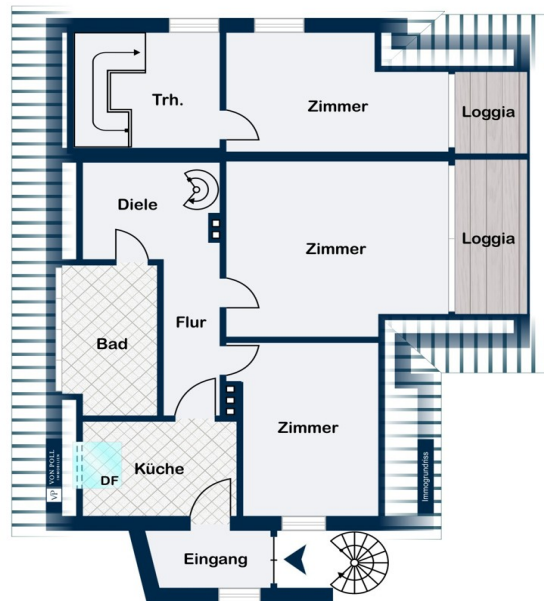
?? ????????

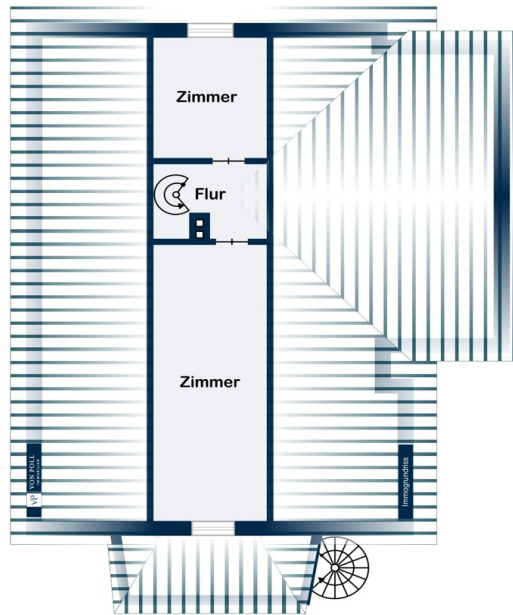


??????? ???????? : 25055036 - 48161 Münster

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25055036 - 48161 Münster

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

Dieses freistehende und gepflegte Haus ist ein absolutes Multitalent. Sie benötigen viel Raum für eine große Familie? Eine Einliegerwohnung zum vermieten? Ein Mehrgenerationen-Haus? Oder doch einen separaten Platz für die Arbeit? HIER GEHT ALLES! Das Haupthaus hat ca. 169 m<sup>2</sup> und die Einliegerwohnung ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hinzukommen allerdings noch zwei komplett ausgebaute Zimmer mit ca. 34 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Spitzboden der Einliegerwohnung. Es ergibt sich somit eine Nutzfläche von ca. 345m<sup>2</sup> und 8 Zimmern!

Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang, einen sonnigen Balkon, ein großzügiges Tageslicht-Bad und eine bezaubernde Einbauküche. Die Einliegerwohnung ist baurechtlich als Solche genehmigt und kann vermietet werden . Hier sind somit auch Steuersparmodelle möglich! Dazu gerne in einem persönlichen Termin mehr.

Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über eine Garage sowie eine lange Hofeinfahrt, auf der weitere Fahrzeuge problemlos Platz finden.

Das gesamte Haus ist in einem absolut überdurchschnittlich gepflegtem Zustand. Es wurde erweitert und kontinuierlich instandgehalten. An keiner Stelle gibt es Bauschäden. Es ist massiv erstellt.

Dieses wirklich tolle Haus, kann je nach Ihrem individuellen Wunsch umstrukturiert werden, die Basis dafür ist mehr als gegeben. Die aktuelle Grundrissplanung ist in der Zimmergestaltung großzügig ausgeführt. Hier sind auch zusätzliche Zimmer möglich ohne, dass der große, offene und helle Bereich "Essen/Kochen/Wohnen" mit Blick in den Garten zu sehr beschnitten wird. Die fast fünf Meter lange Fensterfront, bietet einen wundervollen grünen Blick in den überaus gepflegten Garten.

Das Haus befand sich seit Baujahr im Besitz einer Familie. Typische Arbeiten, bzw. Individualisierungen ( Modernisierung und energetische Maßnahmen) werden empfohlen, was im Kaufpreis bereits berücksichtigt wurde. Termine vor Ort mit Energieberatern haben schon stattgefunden. Attraktive Förderungen sind hier möglich. Dazu gerne in einem persönlichen Gespräch mehr! Profitieren Sie auch von unserem sehr guten Handwerkernetzwerk und schaffen Sie sich so Ihre Immobilie ganz nach IHREM Geschmack.

Das gesamte Haus ist nicht vermietet.

??????? ?????????: 25055036 - 48161 Münster

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

Münster Roxel gehört zur Stadtrandlage Münsters und man kann wählen zwischen dörflicher Ruhe und der nahegelegenen und lebendigen Innenstadt Münsters. 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.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Alles, und noch viel mehr, was man für den alltäglichen Gebrauch benötigt, ist in Roxel selbst nur einen Steinwurf entfernt.

Vom Bahnhof Roxel sind Sie innerhalb von 14 Minuten am Hauptbahnhof Münster.

??????? ?????????: 25055036 - 48161 Münster

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 242.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ?????????: 25055036 - 48161 Münster

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

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

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34, 48143 Münster

Tel.: +49 251 - 39 77 65 0

E-Mail: muenster@von-poll.com

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

---

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