

Münster

## Vielfältig nutzbarer Bungalow in Nienberge

???????: 25055078



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

?????: 549.000 EUR • ??????: ca. 200 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ??????: 408 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25055078 - 48161 Münster

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

????????? ??????????: 25055078 - 48161 Münster

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25055078
???????????	ca. 200 m <sup>2</sup>
?????????	3
?????????? ???	2
???????????	
???????????	2
????? ????????????	1975
????? ????????????	1 x ???????

????? ????????	549.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????	???????
???????	?????????, WC ???????????

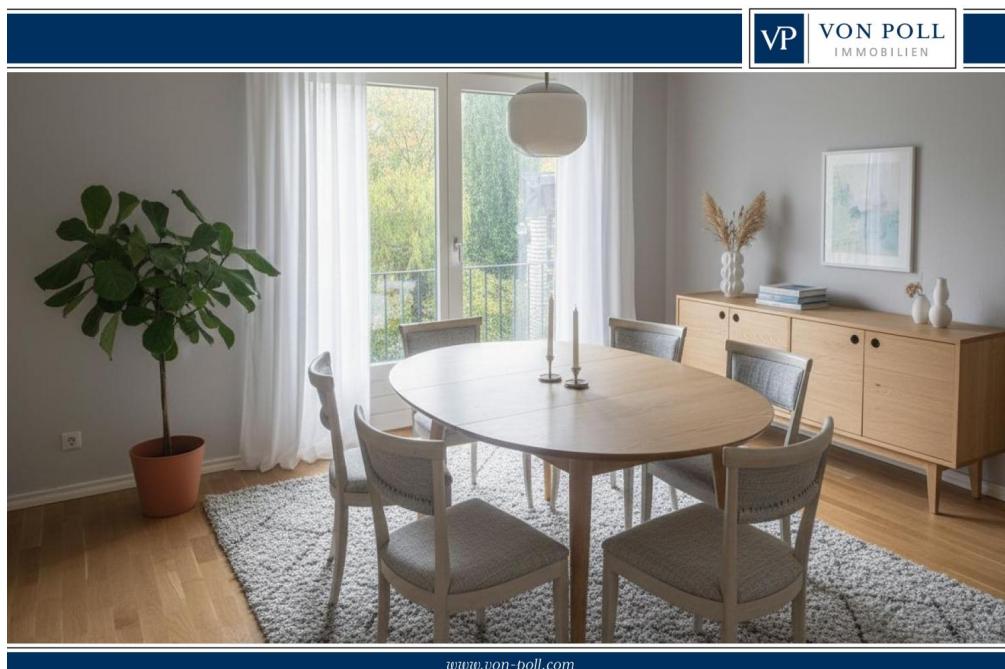
????????? ??????????: 25055078 - 48161 Münster

## ????????????? ??????????

????? ????????????	??????	?????????????????	BEDARF
???????????????	14.12.2035	???????????????	
???????????????????		?????? ????????	273.00 kWh/m²a
????????? ???		???????????????	
		???????????????	H
		???????????????	
		???????????????	
		????? ????????????????	2000
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25055078 - 48161 Münster

?? ??????



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



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

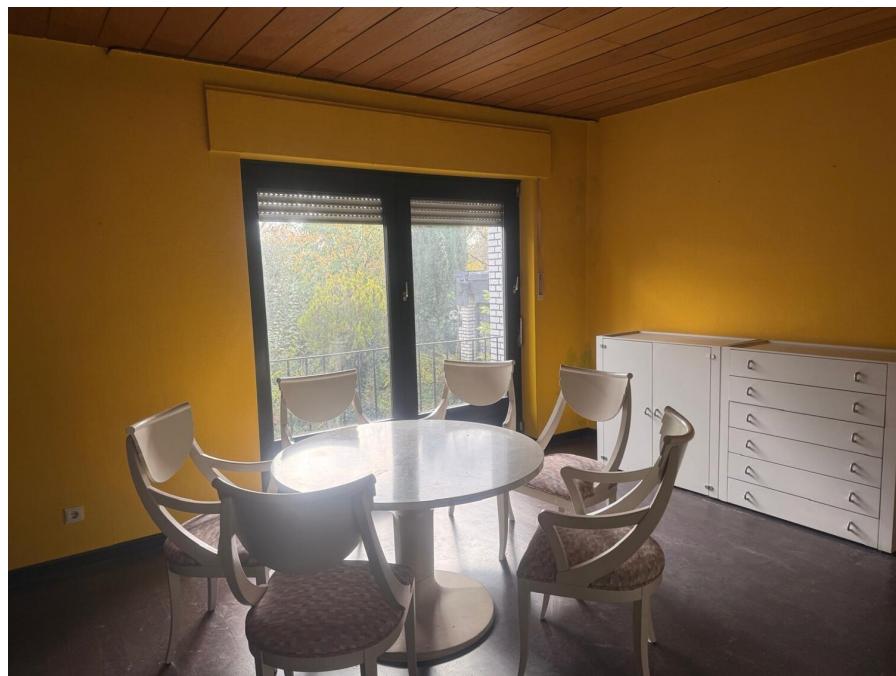
???????? ?????: 25055078 - 48161 Münster

?? ??????



???????? ?????: 25055078 - 48161 Münster

?? ??????



???????? ?????: 25055078 - 48161 Münster

?? ??????



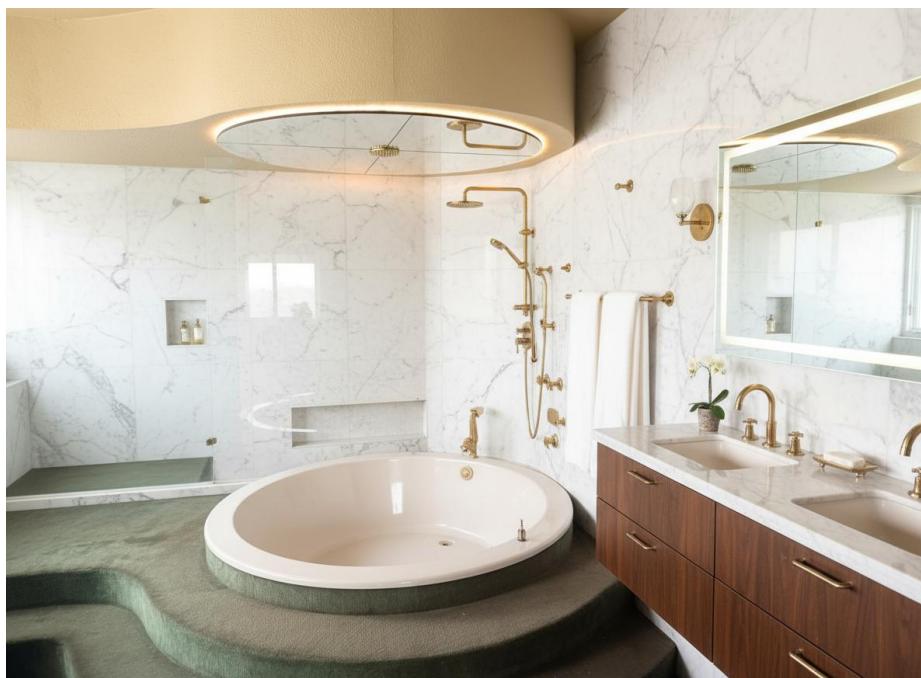
???????? ?????: 25055078 - 48161 Münster

?? ??????



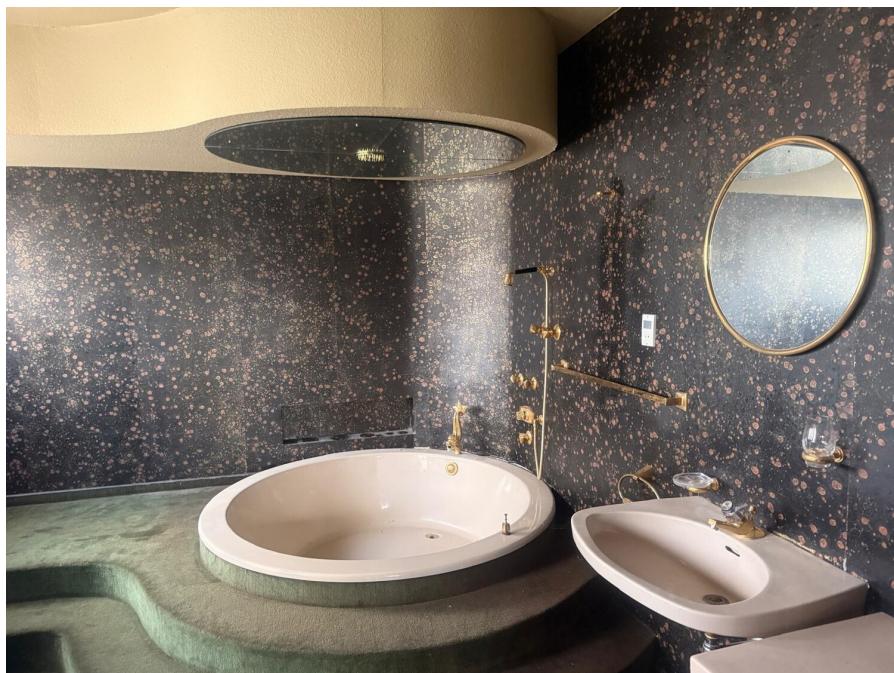
???????? ?????: 25055078 - 48161 Münster

?? ??????



???????? ?????: 25055078 - 48161 Münster

?? ??????



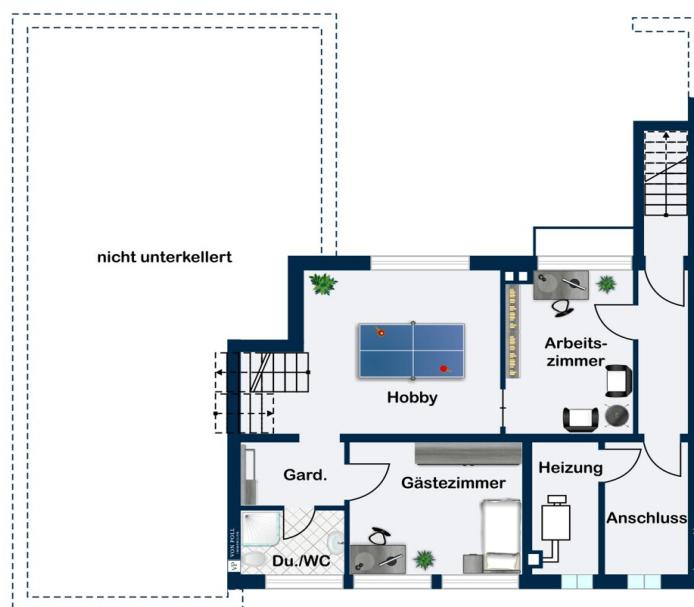
???????? ?????: 25055078 - 48161 Münster

?? ??????



???????? ?????: 25055078 - 48161 Münster

???????





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

???????? ?????: 25055078 - 48161 Münster

## ??? ????

Wenn Sie diesen Bungalow betreten, schauen Sie direkt vom weitläufigem Eingangsbereich in den prachtvollen Süd-Ost Garten. Dieser wird von einer Mauer begrenzt und ist daher nicht einsehbar. Der massiv erstellte Außenkamin sorgt auch in den kühleren Abendstunden für gemütliche Wärme. Bei diesem Objekt handelt es sich um einen klassischen Rohdiamanten. Wenn Sie also nach einem Objekt suchen, in dem Sie sich selbst verwirklichen und alles so erstellen können, wie Sie es sich wünschen , dann ist dieses Objekt perfekt. Dieser Bungalow aus dem Jahr 1975 verfügt über ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf drei Ebenen. Die Aufteilung der Räumlichkeiten ist äußerst herrschaftlich auf drei Zimmer verteilt. Das Haus kann aber so umgestaltet werden, so dass auch mehr Zimmer möglich wären und eine mehrköpfige Familie hier ausreichend Platz findet. Zwei Tageslicht-Bäder sind vorhanden.

Erste Gespräche mit Generalunternehmern und Energieberatern haben bereits stattgefunden.

Wir stellen die Kontakte gerne her und begleiten Sie, sprechen Sie uns gerne an.

????????? ??????????: 25055078 - 48161 Münster

## ??? ??? ??? ??????????

Nienberge wird immer beliebter und gehört schon lange nicht mehr nur zum "Speckgürtel" Münsters. Das zeigt sich auch an den gestiegenen Bodenrichtwerten: Der Bodenrichtwert in dem Bereich hat sich seit 2011 mehr als verdoppelt (!) Das Grundstück ist ca. 408 m<sup>2</sup> groß und der Bodenrichtwert liegt bei 600 Euro.

Nienberge ist vor allem durch seine hervorragende Infrastruktur bei Familien sehr beliebt und durch Wohngebiete und Landwirtschaft geprägt.

Mit dem Auto sind Sie in ca. 15 Minuten am Schlosstheater im Kreuzviertel oder am UKM, mit dem Rad benötigen Sie ca. 25 Minuten bis zum Ring.

Durch die Nähe zur A1 und der B54 haben Sie eine stressfreie und unkomplizierte Erreichbarkeit zur Innenstadt und weiteren Regionen, egal ob mit Auto, dem Zug, dem Rad oder dem Bus.

???????? ?????: 25055078 - 48161 Münster

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 273.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25055078 - 48161 Münster

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

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

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)

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

---

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