

Münster / Hiltrup – Münster

## Casa a schiera adatta alle famiglie a Hiltrup: un potenziale per le vostre idee e i vostri desideri abitativi!

Codice oggetto: 25150026



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

PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 256 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25150026
Superficie netta	ca. 120 m²
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	27.09.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	187.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

## La proprietà



Codice oggetto: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

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





Codice oggetto: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

## La proprietà



Codice oggetto: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Codice oggetto: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

## La proprietà





Codice oggetto: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

## La proprietà



Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

T.: 05971 - 79 371 0 | [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)  
T.: 05971 - 79 371 20 | [ibbenbueren@von-poll.com](mailto:ibbenbueren@von-poll.com)

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

Codice oggetto: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



Codice oggetto: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

## Dettagli dei servizi

### 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 Kunststoffanks [2022]
  - Paneelheizkörper [ca. 2005]
  - Elektrotechnik und Schaltschrank [ca. 1976]

### Grundstück:

- Terrasse mit Markise (manuell)
- eingezäunter/ eingefriedeter Garten
- Garage

**Codice oggetto: 25150026 - 48165 Münster / Hiltrup – Münster**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Münster-Hiltrup, einem der größten und gefragtesten Stadtteile der Stadt. Hiltrup verbindet die Vorzüge einer ruhigen, grünen Wohnlage mit einer hervorragenden Infrastruktur und lebendiger Stadtkultur. 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 Hiltrup 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 Hiltrup 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 Hiltrup eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur, naturnahem Wohnen und ausgezeichneter Verkehrsanbindung – perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf hohe Lebensqualität legen.

Codice oggetto: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 187.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25150026 - 48165 Münster / Hilstrup – Münster

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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