

Münster

Gioiello architettonico a Münster

Codice oggetto: 25055054

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 803 m² • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.264 m²

Codice oggetto: 25055054 - 48167 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: 25055054 - 48167 Münster

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25055054
Superficie netta	ca. 803 m²
Vani	15
Bagni	5
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	3 x Carport, 6 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Compenso di mediazione	Die Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25055054 - 48167 Münster

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	29.03.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	48.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 25055054 - 48167 Münster

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Secret Sale

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25055054 - 48167 Münster

Una prima impressione

Benvenuti in questa imponente proprietà, composta da due ville comunicanti. Queste proprietà vantano un'architettura suggestiva ed esteticamente gradevole, comfort di lusso, opzioni di utilizzo flessibili e un elevato grado di privacy. Sono situate in una ricercata zona residenziale, vicino al centro città, su un terreno privilegiato simile a un parco con un orientamento ottimale a sud-ovest e in una tranquilla strada senza uscita. Un punto di forza: avete la possibilità di acquistare entrambe le ville – in base alla disponibilità – insieme o separatamente. Questo vi permette di realizzare la proprietà dei vostri sogni in base alle vostre preferenze e al vostro budget. I dettagli principali: la villa Bauhaus offre circa 376 metri quadrati di superficie abitabile, distribuiti in sei stanze, e si trova su un terreno di circa 1.172 metri quadrati. La villa con struttura a graticcio comprende circa 323 metri quadrati, sette stanze e si trova su un terreno di circa 1.092 metri quadrati. Lo spazio di collegamento tra le due ville è costituito da due stanze per una superficie totale di circa 94 metri quadrati e si trova sul terreno della villa con struttura a graticcio. In totale, avrete a disposizione circa 803 metri quadrati di superficie abitabile con 15 stanze su circa 2.264 metri quadrati di terreno. Inoltre, sono possibili ulteriori ampliamenti e ampliamenti, se lo desiderate. Il design: l'architettura e il design degli interni della proprietà sono caratterizzati da uno stile pulito ed elegante. La villa in stile Bauhaus, abitata per la prima volta nel 2012, presenta un ampio utilizzo di vetro e legno, oltre a materiali di alta qualità e tecnologie moderne. Il cemento a vista e l'alluminio creano un'eleganza senza tempo. Un punto di forza particolare è il garage vetrato, visibile dal loft di circa 72 m², con la sua cucina a vista su misura in cemento a vista, che mette in mostra alla perfezione qualsiasi auto da collezione. La moderna villa con struttura in legno, lussuosamente ristrutturata nel 2019/2020, è altrettanto impressionante. Qui, materiali come massetto e parquet in rovere incontrano elementi classici come acciaio e vetro. Un altro punto di forza è lo spazio di collegamento tra le due ville, attualmente utilizzato come spazio espositivo per opere d'arte di alta qualità. Qui, elementi antichi e moderni si fondono armoniosamente: la pavimentazione in basalto blu incontra i soffitti in cemento precompresso e la facciata interna a graticcio si armonizza con il design moderno delle pareti. In alternativa, una o più auto d'epoca potrebbero trovare qui una prestigiosa dimora: davvero unico! Le possibilità: le potenzialità di utilizzo di questa proprietà sono praticamente illimitate, come sottolineato dal permesso della città di Münster, che consente persino di lavorare e vivere in questo contesto unico, urbano e al tempo stesso naturale. Le planimetrie moderne e funzionali di entrambe le ville offrono ampio spazio per il vostro design individuale. Qui è possibile realizzare un'ampia varietà di concetti abitativi e di utilizzo. Anche i bellissimi giardini e i vialetti, in gran parte naturali, così come i previsti accessi privati alle ville, possono essere

facilmente integrati. Saremo lieti di consigliarvi personalmente in loco sulle diverse possibilità di questo eccezionale complesso residenziale.

Codice oggetto: 25055054 - 48167 Münster

Dettagli dei servizi

- Großzügige Fensterflächen mit traumhaften Ausblicken
- Masterbedrooms – jeweils mit Luxusbad en Suite und begehbarer Ankleide
- großzügige Walk-In-Duschen, hochwertige Keramiken von führenden Herstellern.
- Saunen/Sanarien
- Kamine
- großzügige Küchen mit modernen Geräten
- innenliegende Glasgarage | drei Carportstellplätze | diverse Außenstellplätze
- Fußbodenheizung
- Parkgrundstück mit altem Baubestand und Naturgarten in perfekter Süd-West-Ausrichtung
- großer Dachgarten mit freien Blicken in die Münstersche Parklandschaft
- diverse Terrassen-/Outdoorflächen
- Option einer Poollandschaft (Installationsleitungen bereits vorgesehen)
- Outdoorküche in Sichtbeton mit Grill und Wokfläche
- elektrische Toranlage mit Kameraüberwachung
- Privatzufahrt über Privatstraße (ggf. je Villa) in Planung
- Photovoltaikanlage zur autarken Stromerzeugung
- Wallbox je Villa
- Brunnen zur Gartenbewässerung

Codice oggetto: 25055054 - 48167 Münster

Tutto sulla posizione

Die exklusive Immobilie der Superlative befindet sich, umgeben von modernen Villen und Wohnhäusern, in Sackgassenendlage in einem sehr ruhigen Wohnviertel.

Die Nähe zum Zentrum von Münster betont die bevorzugte Alleinlage und die Privatsphäre inmitten der Natur. Die Umgebung ist von modernen Villen und Wohnhäusern geprägt und bietet einen malerischen Blick ins Grüne. Ganz in der Nähe finden Sie eine Vielzahl von Annehmlichkeiten wie Ärzte, Apotheken, Lebensmittelmärkte, Cafés und Bäckereien. Die Schulen bieten eine Vielzahl von Bildungsangeboten für Kinder und Jugendliche. Freizeitmöglichkeiten gibt es durch Kirchengemeinden, Jugendzentrum, Pumptrack, Hallenbad Sportvereine u.v.m.. Die Anbindung an den Hauptbahnhof Münster und die Autobahnen A1 und A43 ermöglichen eine gute Erreichbarkeit anderer Städte. Der Flughafen FMO ist ebenfalls leicht mit dem Auto zu erreichen. Mit dem Fahrrad sind Sie gleichermaßen schnell in der Innenstadt von Münster.

Codice oggetto: 25055054 - 48167 Münster

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.3.2032.
Endenergiebedarf beträgt 48.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Codice oggetto: 25055054 - 48167 Münster

Partner di contatto

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

Sven Dziabel

Alter Steinweg 34, 48143 Münster

Tel.: +49 251 - 39 77 65 0

E-Mail: muenster@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com