Münster

Architektonisches Juwel in Münster

Objektnummer: 25055009

WOHNFLÄCHE: ca. 803 m² • **ZIMMER:** 15 • **GRUNDSTÜCK:** 2.264 m²

Objektnummer: 25055009 - 48167 Münster

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25055009 - 48167 Münster

Auf einen Blick

Objektnummer	25055009
Wohnfläche	ca. 803 m²
Zimmer	15
Badezimmer	5
Baujahr	2011
Stellplatz	3 x Carport, 6 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Provision	Die Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25055009 - 48167 Münster

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.03.2032
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	48.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25055009 - 48167 Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 25055009 - 48167 Münster

Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem beeindruckenden Anwesen, das aus zwei miteinander verbundenen Villen besteht. Diese Immobilien bestechen durch ihre eindrucksvolle und ästhetische Architektur, luxuriöse Ausstattung, hohe Flexibilität in der Nutzung und ein hohes Maß an Privatsphäre. Sie befinden sich in einer bevorzugten Wohngegend, stadtnah auf einem privilegierten Parkgrundstück mit optimaler Süd-West-Ausrichtung und in einer ruhigen Sackgassenendlage. Ein besonderes Highlight: Sie haben die Möglichkeit, beide Villen – je nach Verfügbarkeit – entweder zusammen oder einzeln zu erwerben. So können Sie Ihren Immobilienwunsch ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten verwirklichen. Die Eckdaten: Die Bauhausvilla bietet Ihnen eine Fläche von etwa 376 Quadratmetern, verteilt auf sechs Zimmer, und ein Kaufgrundstück von ca. 1.172 Quadratmetern. Die Fachwerkvilla umfasst rund ca. 323 Quadratmeter, sieben Zimmer und ein Kaufgrundstück von ca. 1.092 Quadratmetern. Die Verbindung zwischen den beiden Villen besteht aus zwei Räumen mit einer Fläche von etwa 94 Quadratmetern und ist auf dem Grundstück der Fachwerkvilla errichtet. Insgesamt stehen Ihnen somit rund ca. 803 Quadratmeter Wohnfläche mit 15 Zimmern auf ca. 2.264 Quadratmetern Kaufgrund zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es zusätzliche Ergänzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, die bei Bedarf erschlossen werden können. Das Design: Die Architektur und das Interieur-Design des Anwesens zeichnen sich durch einen klaren und eleganten Stil aus. In der Bauhausvilla, die 2012 erstmals bezogen wurde, kommen neben viel Glas und Holz auch hochwertige Materialien und moderne Technik zum Einsatz. Sichtbeton und Aluminium bilden eine zeitlose Eleganz. Ein besonderes Highlight ist die verglaste Garage, die aus dem über ca. 72 m² großen Loftwohnraum mit offener, maßgefertigter Küche aus Sichtbeton einsehbar ist und jedes Sammlerfahrzeug perfekt in Szene setzt. Die moderne Fachwerkvilla, die 2019/2020 luxuriös überarbeitet wurde, steht dem in nichts nach. Hier treffen Materialien wie Fließestrich und Eichenparkett auf klassische Elemente aus Stahl und Glas. Ein weiteres Highlight ist die Verbindungsfuge zwischen den beiden Villen, die derzeit als Ausstellungsfläche für hochwertige Kunst genutzt wird. Hier verschmelzen alte und neue Elemente – Blaubasaltpflaster trifft auf Spannbetondecken, und die innenliegende Fachwerkfassade harmoniert mit moderner Wandgestaltung. Alternativ könnte auch hier ein oder mehrere Sammlerfahrzeuge einen repräsentativen Platz finden – einzigartig! Die Möglichkeiten: Die Nutzungsmöglichkeiten dieses Anwesens sind nahezu unbegrenzt, was durch die Genehmigung der Stadt Münster unterstrichen wird, die sogar das Arbeiten und Wohnen in dieser einzigartigen, stadtnahen Naturlage erlaubt. Die modernen und funktionalen Grundrisse beider Villen bieten viel Raum für Ihre individuelle Planung. Unterschiedlichste Wohn- und Nutzungskonzepte können hier

realisiert werden. Auch die wunderschönen, weitgehend naturbelassenen Garten- und Wegflächen sowie die in Planung befindlichen Privatzufahrten zu den Villen können problemlos integriert werden. Gerne beraten wir Sie persönlich vor Ort zu den vielfältigen Möglichkeiten dieses einmaligen Villen-Anwesens.

Objektnummer: 25055009 - 48167 Münster

Ausstattung und Details

– 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

Objektnummer: 25055009 - 48167 Münster

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25055009 - 48167 Münster

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25055009 - 48167 Münster

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Dziabel

Alter Steinweg 34 Münster
E-Mail: muenster@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com