Münster / Angelmodde – Münster

Immobilienperle in Münster-Angelmodde

Objektnummer: 24055030

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 810.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 308 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 985 m²

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

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

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Auf einen Blick

Objektnummer	24055030
Wohnfläche	ca. 308 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage, 1 x Andere

Kaufpreis	810.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	13.05.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	241.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Die Immobilie

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Ein erster Eindruck

Charmante und individuelle Immobilie in ruhiger und gewachsener Wohnumgebung in Münster-Angelmodde sucht sympathische Familie mit 3-4 Kindern zur Bildung einer intensiven und guten Lebensgemeinschaft. Ein Traum für eine kreative Familie, die ihren Ideenreichtum mit viel Hingabe und Arbeitseinsatz in die Neugestaltung dieser schönen Immobilienperle einbringen möchte. Die Immobilie ist in den grundlegenden Gewerken in den letzten Jahren nicht erneuert worden, verfügt aber über eine grundsolide Bausubstanz. Im Eingangsbereich wartet dieses beeindruckende Einfamilienhaus mit einer einladenden Diele, Gäste-WC und einem vorgelagerten Windfang auf. Durch die Diele gelangt man in die weiteren Räumlichkeiten, die allesamt über funktionale Grundrisse und gute Raumhöhen verfügen. So finden sich im Erdgeschoss neben diesen Räumlichkeiten sowohl ein Speisezimmer mit dem Wohnbereich I wie auch ein weiterer Wohnbereich II. Hier können im Winter schöne Stunden mit Gästen bei einem Glas Wein und gutem Essen in geselliger Runde verbracht werden. Der Kamin im Wohnbereich I wurde regelmäßig überprüft und darf weiter betrieben werden. Das Essen für die große Familie kann in der schicken Küche der Marke Bulthaup mit hochwertigen Geräten der Firma Gaggenau (Backofen/ Mikrowelle) etc. zubereitet werden. Eine Spülmaschine und ein Kühlschrank sind aktuell nicht in der Küche vorhanden. Vor der benachbarten Speisekammer gibt es einen kleinen Flur mit separater Hauseingangstür zum Garten. Hier finden sich ein kleiner Waschtisch und eine Toilette. Ein weiterer Raum neben der Küche dient als Hauswirtschaftsraum. Hier können Putzutensilien etc. in der Einbauschrankwand untergebracht werden. Das OG diente vormals als Schlaftrakt für eine 8-köpfige Familie. Das Geschoss wurde im Jahr 2000 umgestaltet, sodass aus dem "Kinderflur" eine zusätzliche Einliegerwohnung entstanden ist. Neben einem offenen Wohn-Kochbereich gibt es ein großes Schlafzimmer mit angrenzendem kleinen Büro, ein großes Dusch-Wannenbad sowie eine separate Gästetoilette. Hervorzuheben ist die Ausstattung mit hochwertigem Parkett. In einem weiteren Flur ist der Zugang zu dem Elternbereich mit Schlafzimmer, elegantem Dusch-Wannenbad und separater Toilette geschaffen worden. Das Schlafzimmer verfügt über einen kleinen Balkon und elektrischen Rollläden an den Fenstern. Um den vorhandenen Platz optimal zu nutzen, wurden schöne und funktionale Einbauschränke im Flur und im Schlafzimmer eingebaut. So sind schöne, helle und gradlinige Räumlichkeiten entstanden, die eine angenehme Wohlfühlatmosphäre erzeugen. Die Aufteilung kann beibehalten oder wieder neu strukturiert werden, zumal Ausbaureserven im Dachgeschoss vorhanden sind. Den sehr großen Kellerbereich erreicht man wahlweise über zwei Treppenabgänge. Zum einen aus dem Flur am hinteren Eingang. Hier befindet sich ein kleiner, kühler Raum, der sich zur Lagerung von Weinen gut eignet. Zum anderen über den Treppenabgang am

Haupteingang. Im Kellervorraum ist hier ein Werkzeugkeller geschaffen worden. Neben einem großen Hauptkeller mit Infrarot-Wärmekabine gibt es einen Hauswirtschaftsraum, einen Heizungskeller sowie einen großzügigen Wellness- und Ruheraum mit Außenbereich und Solarium. Ergänzt wird das Wellness-Angebot durch ein angrenzendes Schwimmbad mit Klaff-Sauna. Der beeindruckende Garten verfügt über eine innenliegende Rasenfläche, die in den angrenzenden Randbereichen mit Gehölzen und Sträuchern neben Stauden und Bodendeckern bepflanzt ist. So wurden Rhododendren, Hortensien, Magnolien, Ilex und Efeu in die Beete gesetzt. Angrenzend zum hinteren Grundstück wurde vor ca. 120 Jahren einige Eichen auf dem dortigen Grundstück angelegt. Der Blick fällt so von der schicken Terrasse mit Natursteinpflasterung in Süd-West-Lage auf den Garten, die Eichen und die dahinter fließende Werse. Ihren PKW können Sie wahlweise in der Garage oder auf dem Freiplatz parken. Ferner ist ein überdachter Stellplatz vorhanden, der durch seitliche Wände geschlossen ist. Somit zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um sich in 2024 den Traum von der eigenen Immobilie zu erfüllen. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Ausstattung und Details

* Satteldach
* Zementziegel, altschwarz, "Frankfurter Pfanne"
* massive Bauweise
* Dachgauben
* rötlicher Klinker
* teilweise vorgesetztes Fachwerk
* nachträgliche Dämmung möglich
* Außenfenster: Holzfenster, Kunststofffenster
* Einfachverglasung, Doppeltverglasung
* zusätzlich auch Butzenscheiben und "innenliegende Sprossen"
* Bodenbeläge: Solnhofener Platten, Teppich, Parkett, Fliesen, Granit
* Elektrische Rollläden im Schlafzimmer, Eltern, OG
* Elektrische Markisen am Gartenzimmer und auf der Terrasse
* Balkon im Schlafzimmer, Eltern, OG
* hochwertige Einbauschränke
* Ölheizung, ca. 7.000 Liter, ständige Wartung, gefüllt, Marke Vissmann, Zentralheizung, BJ 2000
* Kamin, Weiterbetrieb möglich, "Messinghaube"
* Schwimmbad
* Infrarot-Sauna
* Solarium
* 1 Garage
* 1 Stellplatz, überdacht, mit seitlichen Wänden geschlossen
* 1 Freistellplatz
* Garten
* Terrasse in Süd-West-Ausrichtung
* Einliegerwohnung mit hochwertigem Parkett
* Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Münster

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Alles zum Standort

Münster-Angelmodde Wenn Sie eine Immobilenperle in exponierter Lage mit unverbaubarem Blick in die Natur suchen, so werden Sie hier fündig werden. Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und sehr guter Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft in Münster-Angelmodde. „Angelmodde“ ist ein Stadtteil im Südosten der Stadt Münster und umgeben von den Stadtteilen Hiltrup, Gremmendorf und Wolbeck. Hervorzuheben ist bei diese Immobilie für Kenner, dass es sich um ein Flussgrundstück handelt, gelegen an der schönen „Werse“, die Angelmodde-Dorf von der Angelmodde-Waldsiedlung trennt. Zur Zeit hat Angelmodde ca. 8.400 Einwohner, die die ländliche, naturverbundene Lage aber auch die schnelle Anbindung an Münster sehr zu schätzen wissen. Alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, etc., sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in der Nähe verortet. In ca. 20 Minuten ist das Zentrum von Münster mit dem PKW zu erreichen. Die kreisfreie Stadt Münster ist der gleichnamige Regierungsbezirk im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Von 1815 bis 1946 war Münster Hauptstadt der preußischen Provinz Westfalen. Die Stadt an der münsterschen Aa liegt zwischen Dortmund und Osnabrück im Zentrum des Münsterlandes und ist als zwanziggrößte Stadt Deutschland eines der Oberzentren des Bundeslandes Nordrhein-Westfalens. Münster ist seit 1915 eine Großstadt. 2014 überstieg ihre Einwohnerzahl erstmals die Marke von 300.000 Personen. Mit ca. 55.000 Studenten gehört Münster zu den zehn größten Universitätsstädten Deutschlands. Die Stadt ist ein wichtiger Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort sowie Sitz mehrerer Hochschulen. Wichtige Gerichte und Verwaltungseinrichtungen für das Land Nordrhein-Westfalen sind in Münster ansässig, darunter der Verfassungsgerichtshof und das Oberverwaltungsgericht. Die ehemalige westfälische Provinzhauptstadt ist Sitz des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe. Münster ist zudem Sitz des katholischen Bischofs. Im Jahre 799 gründete Papst Leo III. bei seinem Treffen mit „Karl dem Großen“ das Bistum Münster sowie die Diözesen Osnabrück, Minden und Paderborn. 805 wurde der hl. Ludgerus im Kölner Dom zum ersten Bischof von Münster geweiht. Seit 2009 ist Felix Genn Bischof in Amt und Würden. Bekannt ist Münster auch als Fahrradstadt und für seine nach dem „Zweiten Weltkrieg“ zu Teilen rekonstruierte, historische Altstadt sowie für den „Prinzipalmarkt“. In der Stadtmitte gibt es mannigfaltige Mode- und Bekleidungsgeschäfte, Schmuck- und Schuhgeschäfte sowie vielfältige Restaurants mit entsprechenden kulinarischen Geschmacksausrichtungen, sodass die Kenner guter Gastronomie entsprechende Lokalitäten finden werden. Ergänzt wird das Angebot durch das Universitätsklinikum und die vielfältige Ärztekompetenz in Münster und dem Umland. Neben vielen kulturellen und sportlichen Möglichkeiten durch diverse Theater und die

vielen Sportplätzen ist Münster auch bekannt für seinen „Prinzipalmarkt“, seine „Weihnachtsmärkte“, die „Flohmärkte“, dem „Tunier der Sieger“ und den „Aaseeserenaden“, um nur einige Events zu nennen. Infrastrukturell besticht Münster durch ein über 480 km langes Fahrradwegenetz, welches die vielen Studenten der Universität Münster sehr zu schätzen wissen. Ohne „Leetze“ geht es in Münster nicht. Ebenso werden Busse und Bahn sehr stark frequentiert, da die Verbindungen in sehr kurzen Zeiten getaktet sind. Der Bahnhof von Münster, der 2017 nach Umbaumaßnahmen neu eröffnet wurde, erfreut sich großer Beliebtheit und bietet gute Anschlussmöglichkeiten in andere Städte. Per Autobahn geht’s über die A1 Richtung Bremen oder über die A43 Richtung Dortmund. Der Flughafen FMO ist in ca. 45 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – Münster

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 241.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24055030 - 48167 Münster / Angelmodde – 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