

Münster

# Ikonische Bauhausvilla

Objektnummer: 240055063



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

KAUFPREIS: 1.995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 376 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.172 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 240055063 - 48167 Münster

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

Objektnummer: 240055063 - 48167 Münster

## Auf einen Blick

Objektnummer	240055063
Wohnfläche	ca. 376 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2011
Stellplatz	3 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	1.995.000 EUR
Haus	
Provision	Die Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 240055063 - 48167 Münster

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	48.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.03.2032	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 240055063 - 48167 Münster

## Die Immobilie





Objektnummer: 240055063 - 48167 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 240055063 - 48167 Münster

## Die Immobilie





Objektnummer: 240055063 - 48167 Münster

## Die Immobilie





Objektnummer: 240055063 - 48167 Münster

## Ein erster Eindruck

Kategorie Masterpiece in Münster. Dieses repräsentative Villen-Anwesen begeistert mit eindrucksvoller und ästhetischer Architektur, luxuriöser Ausstattung, großer Nutzungsflexibilität sowie hoher Privacy. Dies stadtnah, auf einem privilegierten Parkgrundstück in perfekter Süd-West-Ausrichtung sowie in bevorzugtem Wohnumfeld und in Sackgassenendlage gelegen. Die Daten: Die Bauhausvilla bietet eine Fläche von rund 376 Quadratmeter, sechs Zimmer und ca. 1.172 Quadratmeter Kaufgrundstück. Das Design: Ein klarer und eleganter Stil prägen die Architektur und das Interieur-Design des Anwesens. Neben viel Glas und Holz kommen weitere, hochwertige Materialien und moderne Technik in der ikonischen Bauhausvilla zum Einsatz, die 2012 erstbezogen wurde. So bilden u.a. Sichtbeton, aber auch Aluminium eine Basis für zeitlose Eleganz. Ein exemplarisches Highlight: die verglaste Garage, die aus dem über 72 m<sup>2</sup> großen Loftwohnraum mit offener und eigens angefertigter Küche aus Sichtbeton frei einsehbar ist. Sie setzt jedes Sammlerfahrzeug einmalig in Szene. Die Möglichkeiten: Dass der Nutzung der einmalig gelegenen Villa kaum Grenzen gesetzt sind, unterstreicht auch die Genehmigung der Stadt Münster, die exklusiv sogar das Arbeiten und Wohnen in dieser einzigartigen, stadtnahen Naturlage ermöglicht. Der moderne und funktionale Grundriss bietet dabei viel Raum für Ihre Individualplanung. Es lassen sich unterschiedlichste Nutzungs- und Wohnkonzepte realisieren. Dabei können auch die wunderschönen, bisher weitgehend naturbelassenen Garten- und Wegflächen sowie die in Planung befindliche Privatzufahrt zur Bauhausvilla problemlos mit einbezogen werden. Gerne beraten wir Sie persönlich vor Ort zu den vielfältigen Möglichkeiten dieses einmaligen Villen-Anwesens.

Objektnummer: 240055063 - 48167 Münster

## Ausstattung und Details

- Großzügige Fensterflächen mit traumhaften Ausblicken
- Masterbedroom mit Luxusbad en Suite, begehrter Ankleide und Direktzugang zum Dachgarten
- großzügige Walk-In-Dusche, hochwertige Keramiken von führenden Herstellern
- Sauna/Sanarium
- Kamin im EG und OG
- offene Küche mit großzügiger Sichtbeton-Kücheninsel
- innenliegende Glasgarage | drei Carportstellplätze | diverse Außenstellplätze
- Fußbodenheizung
- kpl. eingefriedetes Parkgrundstück mit altem Baubestand und Naturgarten
- perfekte 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 (Ausgestaltung in Planung)
- Wallbox für E-Fahrzeuge
- eigener Brunnen zur Gartenbewässerung

Objektnummer: 240055063 - 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: 240055063 - 48167 Münster

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 48.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 240055063 - 48167 Münster

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34 Münster  
E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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