

Münster

# Einzigartige Villa in Traumlage

Objektnummer: 24055037



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

KAUFPREIS: 1.995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 333 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.092 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24055037 - 48167 Münster

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

Objektnummer: 24055037 - 48167 Münster

## Auf einen Blick

Objektnummer	24055037	Kaufpreis	1.995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 333 m <sup>2</sup>	Provision	Die Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Badezimmer	2		
Baujahr	1890	Modernisierung / Sanierung	2020
Stellplatz	6 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24055037 - 48167 Münster

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befuerung	Öl

Objektnummer: 24055037 - 48167 Münster

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24055037 - 48167 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055037 - 48167 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055037 - 48167 Münster

## Ein erster Eindruck

Kategorie Masterpiece in Münster. Dieses repräsentative Villen-Anwesen begeistert mit eindrucksvoller und ästhetischer Architektur, luxuriöser Ausstattung, großer Nutzungsflexibilität und hoher Privacy. Dies stadtnah, auf einem perfekten Süd-West-Grundstück in bevorzugtem Wohnumfeld und in Sackgassenendlage gelegen. Die Daten: Die imposante Fachwerkvilla hält rund 333 Quadratmeter, sieben Zimmer und ca. 1.092 Quadratmeter Kaufgrundstück vor. Das Dachgeschoss bietet zudem eine zusätzliche Ausbaureserve von rd. 100 Quadratmeter. Das Design: Ein klarer und eleganter Stil prägt die Architektur und das Interieur-Design des Anwesens. Neben viel Glas, Holz und Stahl kommen weitere, hochwertige Materialien und moderne Technik zum Einsatz. So bilden u.a. Fließestrich, aber auch klassische Elemente eine Basis für zeitlose Eleganz. Damit ergibt sich eine perfekte Symbiose von klassischer Architektur und modernstem Wohnkomfort, die sich exemplarisch auch im Mastbedroom mit dem Luxusbad en suite, seiner Sauna und der großen, begehbaren Regendusche ausdrückt. 1989 erstmals vom Resthof zum Wohnhaus umgebaut, wurde die Fachwerkvilla jüngst – in den Jahren 2019/2020 – liebevoll überarbeitet. Dies derart gekonnt, dass das entstandene Gesamtbild gleichermaßen überrascht wie begeistert. Wirklich einzigartig! Die Möglichkeiten: Dass der Nutzung der einmalig gelegenen Villa kaum Grenzen gesetzt sind, unterstreicht auch die Genehmigungsoption der Stadt Münster, die exklusiv 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 Nutzungskonzepte realisieren. Dabei können auch die wunderschönen, bisher weitgehend naturbelassenen Garten- und Wegflächen sowie die in Planung befindliche Privatzufahrt zur Fachwerkvilla problemlos mit einbezogen werden. Gerne beraten wir Sie persönlich vor Ort zu den vielfältigen Möglichkeiten dieses einmaligen Villen-Anwesens.

Objektnummer: 24055037 - 48167 Münster

## Ausstattung und Details

- beeindruckender Loftwohnraum mit teilgeöffnetem Esszimmer und Galerie
- einmaliges Raumgefühl in der gesamten Villa
- viele schöne, teils einmalige Design- und Ausstattungsdetails
- helles Entree mit fugenlosem Loffloor-Boden
- hochwertiges Gäste-WC
- Masterbedroom mit Luxusbad en Suite
- großzügige Walk-In-Dusche, hochwertige Keramiken von führenden Herstellern
- Sauna/Sanarium
- großzügige Miele-Küche mit modernen Geräten
- sechs Außenstellplätze
- Fußbodenheizung im EG
- pflegeleichtes Grundstück in perfekter Süd-West-Ausrichtung
- Privatzufahrt über Privatstraße (in Vorplanung)
- Photovoltaikanlage zur autarken Stromerzeugung
- Wallbox für E-Fahrzeuge

Objektnummer: 24055037 - 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: 24055037 - 48167 Münster

## Weitere Informationen

**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: 24055037 - 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)