

Münster

# Neuwertige Doppelhaushälfte: Stilvolles Wohnen in begerter Nachbarschaft

Objektnummer: 24055080



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

**KAUFPREIS: 1.399.990 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 419 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24055080 - 48151 Münster

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

Objektnummer: 24055080 - 48151 Münster

## Auf einen Blick

Objektnummer	24055080
Wohnfläche	ca. 209 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	1.399.990 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24055080 - 48151 Münster

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergieverbrauch	20.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.06.2031	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 24055080 - 48151 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055080 - 48151 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055080 - 48151 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055080 - 48151 Münster

## Die Immobilie





Objektnummer: 24055080 - 48151 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055080 - 48151 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055080 - 48151 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055080 - 48151 Münster

## Die Immobilie



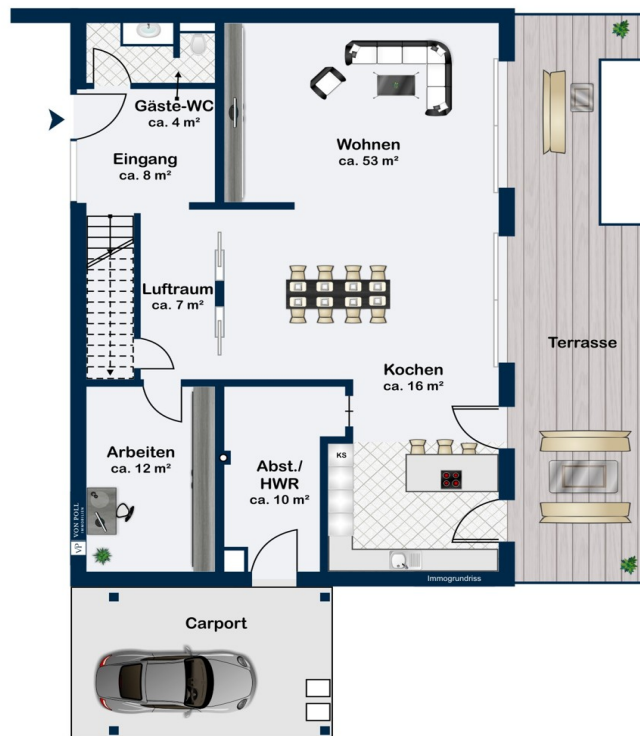
Objektnummer: 24055080 - 48151 Münster

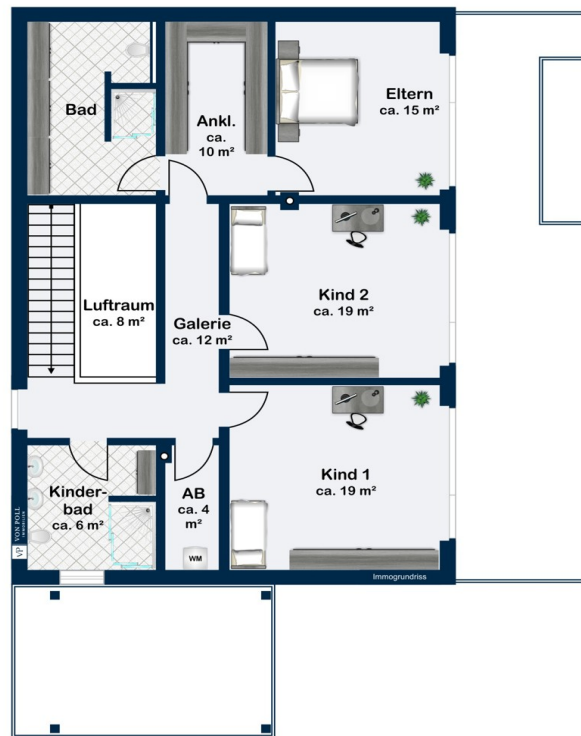
## Die Immobilie

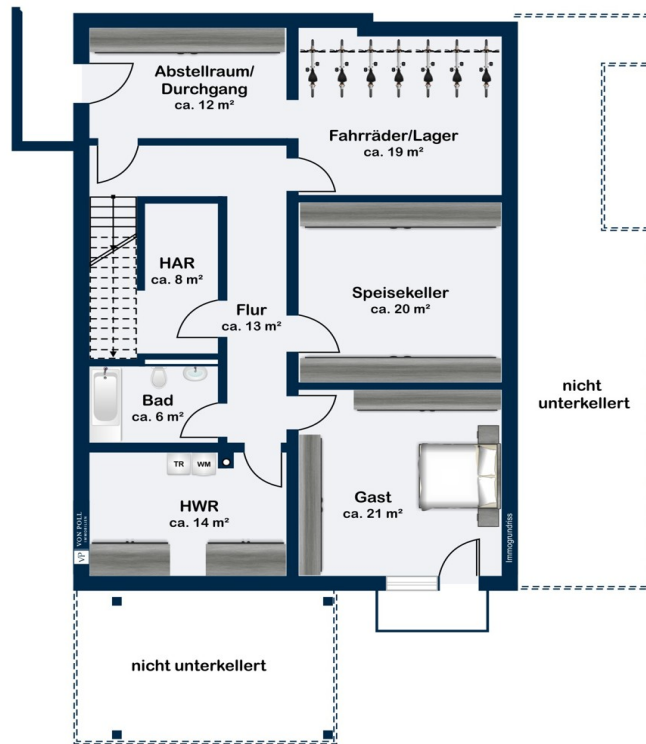


Objektnummer: 24055080 - 48151 Münster

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24055080 - 48151 Münster

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine neuwertige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2021. Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort und Stil. Gelegen in der begehrten Aaseestadt, profitieren Sie von einer ruhigen Nachbarschaft, der Nähe zum malerischen Aasee und auch der guten Anbindung. Die Doppelhaushälfte besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und liebevolle Detailverarbeitung. Jedes Zimmer ist mit großen Fenstern ausgestattet, die nicht nur für viel Tageslicht sorgen, sondern auch eine angenehme Atmosphäre schaffen. Besonders hervorzuheben ist die Galerie im Flurbereich, die dem Haus eine beeindruckende Weite verleiht. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein offener Wohn- Essbereich, welcher sich auf über 70 qm erstreckt. Die Türen zur anliegenden Terrasse können komplett geöffnet werden. Des Weiteren erwarten Sie ein Gäste WC im Eignagsbereich, ein Hauswirtschaftsraum als auch ein Büroraum im Erdgeschoss. Über einen imposanten Flurbereich gelangen Sie ins Obergeschoss des Hauses. Dort finden Sie zwei Kinderzimmer mit eigenem Badezimmer sowie einen separaten Wohnbereich für die Eltern. Dieser erstreckt sich über 35 qm, bestehend aus Badezimmer, Ankleide und Schlafzimmer. Auch der Keller ist komplett ausgebaut. Hier finden Sie ein Gästezimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie einen weiteren komplett nutzbaren Raum. Der Garten ist ein wahres Highlight. Hier finden Sie einen Schwimmteich, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Dieser kann bei Bedarf in einen Pool umgebaut werden. Der Garten besteht aus ca. 190 qm Rasenfläche, dem Teich sowie einer großzügigen Terrasse.

**Objektnummer: 24055080 - 48151 Münster**

## Alles zum Standort

Die Aaseestadt ist ein Stadtviertel im Kernbereich der Stadt Münster in Westfalen. Es gehört zum Stadtbezirk Mitte. Die Aaseestadt befindet sich östlich des Aasees und südlich des Kolde-Rings. Im Osten wird sie durch die Bundesstraße B219 (Weseler Straße) begrenzt und im Süden durch die Boeselagerstraße, ungefähr auf Höhe des Übergangs der B219 in die Autobahn A43. Die Nähe zum Aasee und die vergleichsweise hohe Anzahl an Grünflächen und Parkanlagen macht die Aaseestadt zu einem beliebten Wohngebiet. So wohnen ca. 5900 Menschen (Stand 2020) in dem fast 1,5 km<sup>2</sup> großen Stadtviertel. Die jüngere Bevölkerung (unter 40 Jahre) hat zwischen 2011 und 2020 um rund 20 Prozent zugenommen.

**Objektnummer: 24055080 - 48151 Münster**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 20.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24055080 - 48151 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)