

Münster

# Freistehendes Einfamilienhaus mit traumhaften Südgrundstück, Aasee fußläufig

Objektnummer: 24055090



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

**KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 603 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24055090 - 48163 Münster

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

Objektnummer: 24055090 - 48163 Münster

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 24055090               | Kaufpreis                  | 995.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 173 m <sup>2</sup> | Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Satteldach             | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 6                      | Modernisierung / Sanierung | 2024  |
| Baujahr      | 1961                   | Bauweise                   | Massiv  |
|              |                        | Nutzfläche                 | ca. 119 m <sup>2</sup>  |
|              |                        | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24055090 - 48163 Münster

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 185.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.10.2029     | Energie-Effizienzklasse     | F                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2019                        |

Objektnummer: 24055090 - 48163 Münster

## Die Immobilie



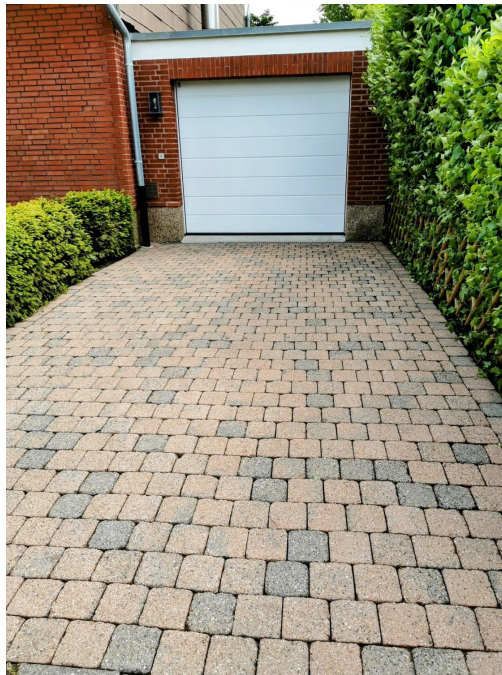
Objektnummer: 24055090 - 48163 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055090 - 48163 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055090 - 48163 Münster

## Die Immobilie





Objektnummer: 24055090 - 48163 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055090 - 48163 Münster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055090 - 48163 Münster

## Die Immobilie

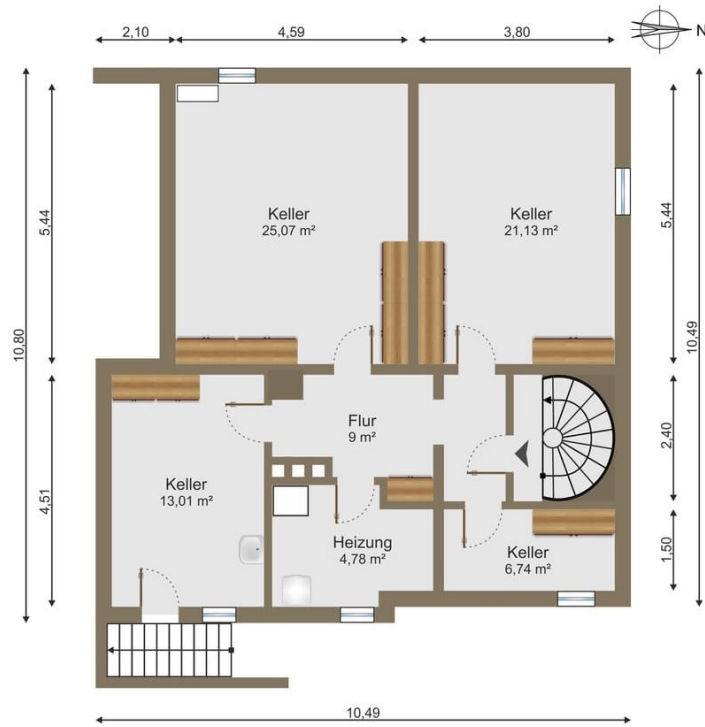


Objektnummer: 24055090 - 48163 Münster

## 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: 24055090 - 48163 Münster

## Ein erster Eindruck

Hier sind Sie bester Gesellschaft: in sehr gefragter Lage von Münster, nur einen „Steinwurf“ vom Aasee entfernt, wird dieses freistehende soeben in großen Teilen mit viel Kreativität und Liebe zum Detail sanierte solide gebaute Architektenhaus der 60er Jahre, das durch seinen klassisch roten Klinker, Stufenhuf-Bauweise mit gartenseitigen Vollgeschoss und großflächigen Verglasungen seinen zeitlosen Charme bis in die heutige Zeit bewahrt hat, veräußert. Hier lohnt sich eine Investition: Das Objekt befindet sich in einer reinen Wohngegend, mit überwiegend offener Bebauung und freistehenden Einfamilienhäusern. Es befindet sich nur wenige Radminuten vom UKM und der Universität. Die Malerarbeiten sind bereits erfolgt, so dass Ihrem Einzug nichts mehr im Wege steht. Das ca. 603 qm große Südkaufgrundstück an sich ist schon ein lohnendes Investment. Hier genießen Sie Freizügigkeit und Privatsphäre: Das ca. 603 qm große einzigartige, nicht einsehbare Südgrundstück mit großen Abständen zu den Nachbarn wird Sie schon bei der ersten Besichtigung verzaubern. Hier erleben Sie das Gefühl der Freizügigkeit und absoluten Privatsphäre, die Sie nach einem arbeitsreichen Tag verdienen, in bester zudem stadtnaher Lage (Standrandzone 3). Der Garten wurde zudem in Teilen neu angelegt und ist sehr gepflegt und gleichzeitig pflegeleicht. Die besonders wertvollen liebevoll angelegten Bestands-bepflanzungen machen Ihren Traumgarten zu einem Ort der absoluten Ruhe und Erholung und für Ihre Kinder der Ort zum Toben und Spielen. Er grenzt im hinteren Bereich an eine Privatstraße, die auch zum Spielen kleinerer Kinder geeignet ist. Für Gartengeräte oder Fahrräder steht ein ca. 16 qm großes Blockhaus im Garten zur Verfügung. Von der sonnigen Südterrasse mit elektrischer Markise können Sie auch bei Regentagen, Dank Teilüberdachung den herrlichen Garten und die zum Großteil neuen Außenanlagen (Zuwegungen) genießen. Das Objekt hat gemäß Sachverständigen Gutachten 13 von 20 Modernisierungspunkten erreicht und damit ein fiktives Baujahr von 1992. Das helle Objekt besticht mit besonderem Wohncharme, tollem Platzangebot und einem einzigartigen Raumgefühl dank des gartenseitigen Vollgeschosses. Genießen Sie aus den Zimmern im ersten Obergeschoss ohne Dachschrägen den unverbauten Ausblick auf Ihren großzügigen Traumgarten. Morgens erleben Sie bereits beim Frühstück den Garten und seine ungestörte Tierwelt. Hier erleben Sie nach umfassender Innensanierung Wohnen in einer neuen Dimension und zeitlosen Eleganz: Bei der Sanierung wurde großer Wert auf Nachhaltigkeit gelegt: von dem hochwertigen soeben renovierten Original-Fischgräte Parkett und neuen Natursteinböden werden Sie begeistert sein. Vollholztüren blieben erhalten und wurden mit Schallschutz versehen und lassen das Herz eines jeden Holzliebhabers höherschlagen. Das Entree im Stil der 60er Jahre wurde durch weiß gestrichene Klinkerwände und hochwertige Beleuchtungs- und verglaste

Einbauschranksysteme verschönert. Der Hauseingang wurde aufwendig von einem Steinmetz neu gestaltet und durch eine hochwertige LED-Außenbeleuchtung einschließlich Garage modernisiert. Das Haus besticht auf ca. 173 qm gr. Wohnfläche und 6 Räumen mit seiner durchdachten cleveren Architektur: 3 große Schlafzimmer zwischen 16 und 25 m<sup>2</sup>, zwei 45 qm großzügige Wohnzimmer mit Kamin und ein neu gestalteter offener Essbereich mit eleganter Einbaubeleuchtung lassen dieses Objekt zu einem Raumwunder werden. Die Grundrisse sind zudem sehr flexibel, so dass sich noch viele Wohnwünsche entsprechend Ihren Wünschen realisieren lassen: so ist u.a. ein viertes Schlafzimmer durch Teilung des großen Schlafzimmers durchaus mit geringem Aufwand möglich oder ein separates Arbeitszimmer im Erdgeschoss. Das ca. 39 qm große Dachgeschoss ist zurzeit nicht ausgebaut und bietet weitere Optionen für späteren Raumbedarf; ein Ausbau ist käuferseits zu prüfen. Das erste Obergeschoss wird Sie gleich bei der ersten Besichtigung überzeugen: zwei hochwertige Bäder, davon ein neues Luxus-Designbad mit bodentiefer barrierefreier großer rutschfesten Duschanlage (Maßanfertigung und altersgerecht) und hochwertiger Sanitärkeramik lassen keine Wünsche offen. Ihren Arbeitstag können Sie bereits entspannt beginnen: Eltern und Kinder haben jeweils ihr eigenes Bad. Auch Energetisch wurde das Objekt aufgewertet: Eine neue hochwertige Gasheizung, per App oder Remote steuerbar, mit 2 Solarflachkollektoren mit 300l Solarspeicher für die Warmwassererzeugung sowie Hydraulikabgleich sorgen für ganzjährig geringe Verbräuche. Die Heizungsanlage ist zudem HS ready und kann auch mit Wasserstoff betrieben werden. Heizkörper wurden teilweise ausgetauscht und durch neue Wandheizkörper ersetzt. Diverse Fenster und Türen wurden durch hochwertige wärmeisolierte Fenster eines namhaften Herstellers ausgetauscht und neue elektrisch zeitgesteuerte Aluminium Rollläden mit Wärmedämmkern verbaut. Dank barrierefreier großer Flügeltüren auf die sonnige Südloggia im ersten OG ist eine Bewohnung des Objekts auch im Alter möglich. Dämmarbeiten sind bereits in den letzten Jahren erfolgt, wo erforderlich: u.a. die oberste Geschossdecke und Dachflächen der darunter liegenden Wohnbereich Ebene. Ferner erwartet Sie eine moderne Haustechnik: u.a. Syr Wassermanagementsystem per App steuerbar. Auch die Steigleitungen und alle Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom) sowie die Elektrik (Zählerschrank, teilweise Leitungen) wurden bereits erneuert. Das Objekt ist vollunterkellert mit insgesamt 5 Kellerräumen, davon ein großer beheizbarer Hobby- oder Spielkeller. Alle Kellerräume sind praktischerweise von außen begehbar. Für Ihren Fuhrpark steht eine soeben umfassend sanierte verlinkerte Garage mit elektrischer Toranlage und einem zweiten Außenstellplatz davor zur Verfügung



Objektnummer: 24055090 - 48163 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. Hier finden Sie alles in unmittelbarer Umgebung oder auch fußläufig zu erreichen. Sprich, Kitas, Supermärkte, diverse Schulen, Bäcker oder auch Ärzte.

**Objektnummer: 24055090 - 48163 Münster**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 185.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24055090 - 48163 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)