

Münster

# Neuwertige Doppelhaushälfte: Stilvolles Wohnen in begehrter Nachbarschaft

Property ID: 24055080



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

**PURCHASE PRICE: 1.399.990 EUR • LIVING SPACE: ca. 209 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 419 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24055080 - 48151 Münster

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24055080 - 48151 Münster

## At a glance

Property ID	24055080	Purchase Price	1.399.990 EUR
Living Space	ca. 209 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2021
Bedrooms	4	Condition of property	Like new
Bathrooms	4	Construction method	Solid
Year of construction	2021	Usable Space	ca. 90 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 24055080 - 48151 Münster

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Geothermal energy	Final energy consumption	20.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.06.2031	Energy efficiency class	A
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 24055080 - 48151 Münster

## The property





Property ID: 24055080 - 48151 Münster

## The property



Property ID: 24055080 - 48151 Münster

## The property



Property ID: 24055080 - 48151 Münster

## The property





Property ID: 24055080 - 48151 Münster

## The property



Property ID: 24055080 - 48151 Münster

## The property



Property ID: 24055080 - 48151 Münster

## The property





Property ID: 24055080 - 48151 Münster

## The property





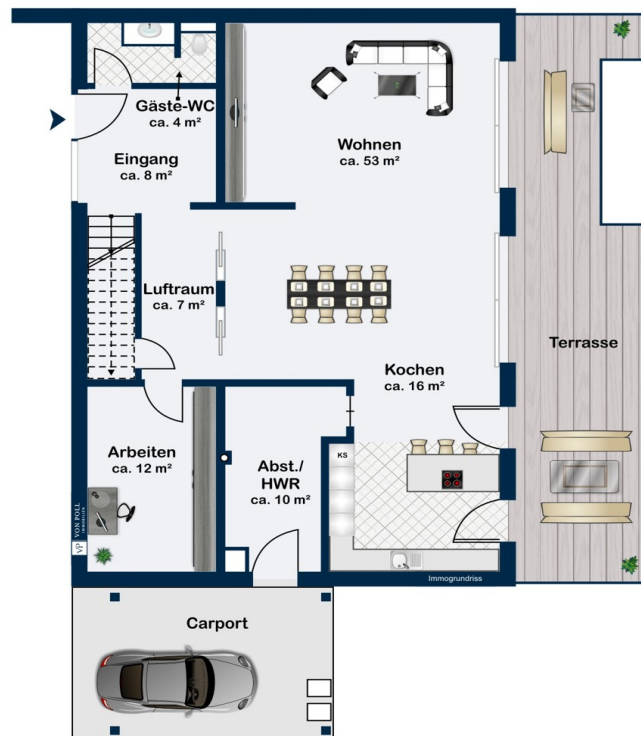
Property ID: 24055080 - 48151 Münster

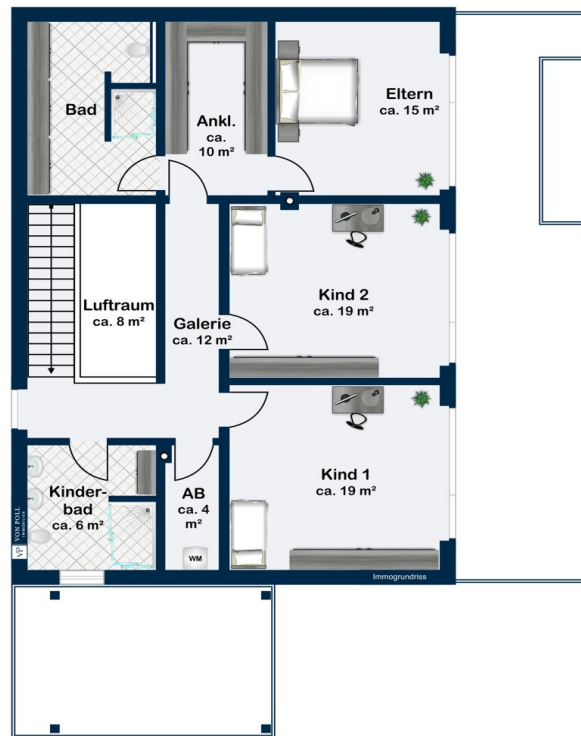
## The property

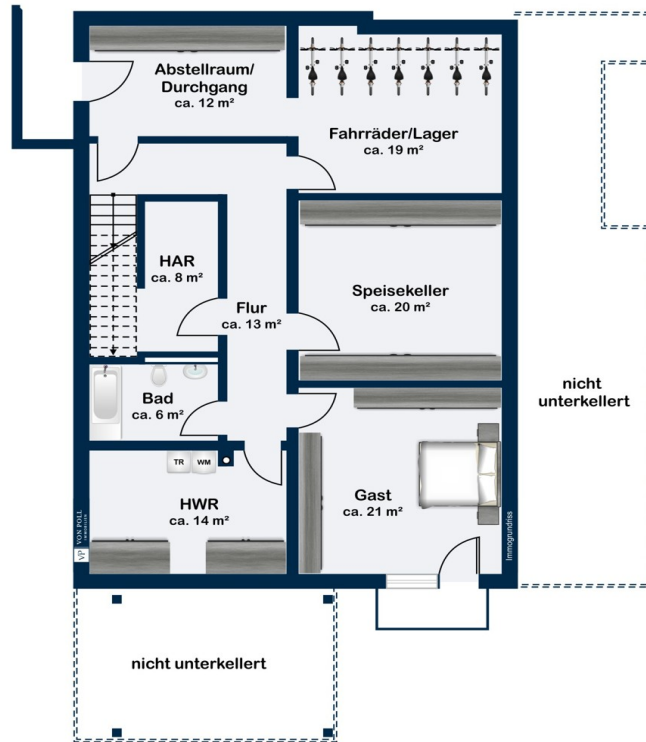


Property ID: 24055080 - 48151 Münster

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24055080 - 48151 Münster

## A first impression

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.

Property ID: 24055080 - 48151 Münster

## All about the location

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.

Property ID: 24055080 - 48151 Münster

## Other information

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.

Property ID: 24055080 - 48151 Münster

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)