

Münster

# Moderne Doppelhaushälfte

Property ID: 24055088



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

**PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 259 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24055088 - 48161 Münster

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24055088 - 48161 Münster

## At a glance

Property ID	24055088	Purchase Price	350.000 EUR
Living Space	ca. 88 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	2004		

Property ID: 24055088 - 48161 Münster

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	28.11.2034	Final energy consumption	135.70 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 24055088 - 48161 Münster

## The property



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



Property ID: 24055088 - 48161 Münster

## The property



Property ID: 24055088 - 48161 Münster

## The property



Property ID: 24055088 - 48161 Münster

## The property





Property ID: 24055088 - 48161 Münster

## The property



Property ID: 24055088 - 48161 Münster

## The property



Property ID: 24055088 - 48161 Münster

## A first impression

Diese attraktive Doppelhaushälfte überzeugt mit durchdachtem Wohnkomfort auf 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 259 m<sup>2</sup>. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Paare, Familien oder alle, die ein gemütliches Zuhause mit cleverer Raumaufteilung suchen. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Flur, der Ihnen den Zugang zu den wichtigsten Bereichen ermöglicht. Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Wohnzimmer, das durch seine großen Fenster viel Tageslicht hereinlässt und direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten bietet. Hier können Sie entspannen, Ihre Gäste bewirten oder einfach die Ruhe genießen. Der angrenzende kleine Garten ist pflegeleicht angelegt – ideal für alle, die einen grünen Rückzugsort schätzen, ohne viel Zeit für die Gartenarbeit aufzuwenden. Die Einbauküche ist modern und voll ausgestattet – perfekt, um Ihre kulinarischen Ideen umzusetzen. Sie bietet genügend Platz für Ihre Kochutensilien und punktet mit einer durchdachten Aufteilung. Im Erdgeschoss finden Sie zudem ein Gäste-WC, das ideal für Besucher oder den täglichen Gebrauch ist. Das Obergeschoss beherbergt zwei geräumige Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer ist lichtdurchflutet, bietet genug Platz für ein gemütliches Bett und verfügt über einen schönen Einbauschränk. Das zweite Schlafzimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office genutzt werden. Ergänzt wird das Obergeschoss durch das Hauptbadezimmer, das mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet ist – ideal, um morgens Zeit zu sparen oder abends zu entspannen. Der voll unterkellerte Bereich bietet Ihnen nicht nur reichlich Stauraum, sondern auch Platz für eine Waschküche, Hobbyräume oder andere Nutzungsmöglichkeiten. Eine Garage direkt am Haus sorgt für bequemes Parken und schützt Ihr Fahrzeug vor Wind und Wetter. Diese gepflegte Doppelhaushälfte ist das perfekte Zuhause für alle, die Wert auf eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung und praktischen Details legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

Property ID: 24055088 - 48161 Münster

## Details of amenities

- \*Kamin
- \*Badewanne
- \*Einbauküche
- \*Garage
- \*Garten
- \*Terrasse
- \*Einbauschränk im Schlafzimmer

Property ID: 24055088 - 48161 Münster

## All about the location

Stadtteil Münster-Häger: Münster-Häger ist ein charmantes, ruhiges Dorf im Nordwesten der lebendigen Stadt Münster. Diese ländlich geprägte Gegend bietet eine ideale Kombination aus naturnaher Idylle und der Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten einer Großstadt. Häger zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft, weitläufige Grünflächen und eine entspannte Atmosphäre aus. Verkehrsanbindung: Die Verkehrsanbindung von Häger ist hervorragend. Die Bundesstraße B54 ist in wenigen Minuten erreichbar und führt direkt ins Zentrum von Münster sowie zu den umliegenden Städten. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut; die nächste Bushaltestelle ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt von Münster. Der Hauptbahnhof Münster ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Oder in wenigen Minuten vom fußläufig gelegenen Bahnhof Häger mit der Zugverbindung Münster-Enschede. Das Autobahnkreuz Münster ist in etwa 10 Minuten zu erreichen. Dieses Haus in Münster-Häger bietet Ihnen die perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. Ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die ein harmonisches und entspanntes Wohnumfeld suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Großstadt verzichten zu wollen. Zudem gibt es in der Umgebung diverse Sportvereine, Reitställe und Golfplätze. Nutzen Sie die Gelegenheit, in dieser begehrten Wohngegenden zu leben und genießen Sie die hohe Lebensqualität, die dieser Standort zu bieten hat.

Property ID: 24055088 - 48161 Münster

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 135.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

Property ID: 24055088 - 48161 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)