

Münster

## Kategorie Masterpiece

CODE DU BIEN: 24055038

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 3.990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 803 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.264 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24055038 - 48167 Münster

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24055038 - 48167 Münster

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24055038
Surface habitable	ca. 803 m <sup>2</sup>
Pièces	15
Salles de bains	5
Année de construction	2011
Place de stationnement	3 x Abri de voitures, 6 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	3.990.000 EUR
Commission pour le locataire	Die Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24055038 - 48167 Münster

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	48.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.03.2032	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2011



CODE DU BIEN: 24055038 - 48167 Münster

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 24055038 - 48167 Münster

## La propriété





CODE DU BIEN: 24055038 - 48167 Münster

## La propriété



CODE DU BIEN: 24055038 - 48167 Münster

## La propriété





CODE DU BIEN: 24055038 - 48167 Münster

## La propriété



CODE DU BIEN: 24055038 - 48167 Münster

## Une première impression

Kategorie Masterpiece in Münster. Dieses repräsentative Anwesen besteht aus zwei miteinander verbundenen Villen, die mit eindrucksvoller und ästhetischer Architektur, luxuriöser Ausstattung, großer Nutzungsflexibilität sowie hoher Privacy begeistern. Dies stadtnah, auf einem privilegierten Parkgrundstück in perfekter Süd-West-Ausrichtung sowie in bevorzugtem Wohnumfeld und in Sackgassenendlage gelegen. Besonderes Novum: es besteht die Möglichkeit beide Villen – je nach Angebotsverfügbarkeit – zusammen oder auch einzeln zu erwerben. So realisieren Sie Ihren Immobilienwunsch entlang Ihrer ureigensten Vorstellungen und wirtschaftlichen Möglichkeiten. Die Daten: Die Bauhausvilla bietet eine Fläche von rund 376 Quadratmeter, sechs Zimmer und ca. 1.172 Quadratmeter Kaufgrundstück. Die Fachwerkvilla hat rund 333 Quadratmeter, sieben Zimmer und ca. 1.092 Quadratmeter Kaufgrundstück vor, während die Verbindungsfuge zwischen den beiden Villen über zwei Räume mit rund 94 Quadratmeter Fläche verfügt und auf dem Grund der Fachwerkvilla errichtet ist. Insgesamt stehen damit rund 803 Quadratmeter mit 15 Zimmern auf ca. 2.264 Quadratmeter Kaufgrund zur Verfügung. Hinzu kommen weitere Ergänzung- und Erweiterungsmöglichkeiten, die bei Bedarf optional erschlossen werden können. Das Design: Ein klarer und eleganter Stil prägen die Architektur und das Interieur-Design des Anwesens. Neben viel Glas und Holz kommen weitere, hochwertige Materialien und moderne Technik in der Bauhausvilla zum Einsatz, die 2012 erstbezogen wurde. So bilden u.a. Sichtbeton, aber auch Aluminium eine Basis für zeitlose Eleganz. Ein exemplarisches Highlight: die verglaste Garage, die aus dem über 72 m<sup>2</sup> großen Loftwohnraum mit offener und eigens angefertigter Küche aus Sichtbeton frei einsehbar ist. Sie setzt jedes Sammlerfahrzeug einmalig in Szene. Dem steht die moderne Fachwerkvilla – 2019/2020 luxuriös überarbeitet – in nichts nach. Hier treffen Materialien wie Fließestrich und Eichenparkett auf klassische Elemente aus Stahl und Glas. Eines der Highlights: die Verbindungsfuge zwischen den beiden Villen. Aktuell genutzt als Ausstellungsfläche für hochwertige Kunst, trifft hier alt auf neu – Blaubasaltplaster auf Spannbetondecken, innenliegende Fachwerkfassade auf moderne Wandgestaltung. Alternativ würde auch hier – exemplarisch für die Nutzungsvielfalt der Villen – ein oder gleich mehrere Sammlerfahrzeug(e) Ihren repräsentativen Platz finden können. Einzigartig! Die Möglichkeiten: Dass der Nutzung des Anwesens kaum Grenzen gesetzt sind, unterstreicht auch die Genehmigung der Stadt Münster, die exklusiv sogar das Arbeiten und Wohnen in dieser einzigartigen, stadtnahen Naturlage ermöglicht. Die modernen und funktionalen Grundrisse beider Villen bieten somit viel Raum für Ihre sprichwörtliche Individualplanung. Es lassen sich unterschiedlichste Nutzungs- und Wohnkonzepte realisieren. Dabei können auch die wunderschoenen,

bisher weitgehend naturbelassenen Garten- und Wegflächchen sowie die in Planung befindlichen Privatzufahrten zu den Villen problemlos mit einbezogen werden. Gerne beraten wir Sie persönlich vor Ort zu den vielfältigen Möglichkeiten dieses einmaligen Villen-Anwesens.



CODE DU BIEN: 24055038 - 48167 Münster

## Détails des commodités

- Großzügige Fensterflächen mit traumhaften Ausblicken
- Masterbedrooms – jeweils mit Luxusbad en Suite und begehbarer Ankleide
- großzügige Walk-In-Duschen, hochwertige Keramiken von führenden Herstellern.
- Saunen/Sanarien
- Kamine
- großzügige Küchen mit modernen Geräten
- innenliegende Glasgarage | drei Carportstellplätze | diverse Außenstellplätze
- Fußbodenheizung
- Parkgrundstück mit altem Baubestand und Naturgarten in perfekter Süd-West-Ausrichtung
- großer Dachgarten mit freien Blicken in die Münstersche Parklandschaft
- diverse Terrassen-/Outdoorflächen
- Option einer Poollandschaft (Installationsleitungen bereits vorgesehen)
- Outdoorküche in Sichtbeton mit Grill und Wokfläche
- elektrische Toranlage mit Kameraüberwachung
- Privatzufahrt über Privatstraße (ggf. je Villa) in Planung
- Photovoltaikanlage zur autarken Stromerzeugung
- Wallbox je Villa
- Brunnen zur Gartenbewässerung

**CODE DU BIEN: 24055038 - 48167 Münster**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24055038 - 48167 Münster

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 48.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.



CODE DU BIEN: 24055038 - 48167 Münster

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34 Munster  
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)