

Münster

# Neuwertige Doppelhaushälfte: Stilvolles Wohnen in begerter Nachbarschaft

**CODICE OGGETTO: 24055080**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.399.990 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 209 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 419 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24055080 - 48151 Münster**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24055080 - 48151 Münster

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24055080
Superficie netta	ca. 209 m <sup>2</sup>
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.399.990 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 90 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24055080 - 48151 Münster

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo finale di energia	20.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.06.2031	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

CODICE OGGETTO: 24055080 - 48151 Münster

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24055080 - 48151 Münster

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24055080 - 48151 Münster

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24055080 - 48151 Münster

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24055080 - 48151 Münster

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24055080 - 48151 Münster

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24055080 - 48151 Münster

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24055080 - 48151 Münster

## La proprietà





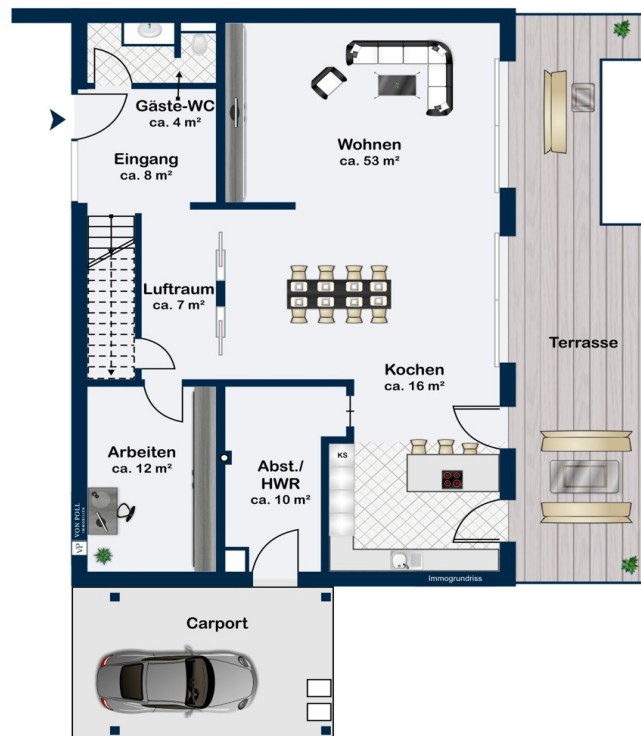
CODICE OGGETTO: 24055080 - 48151 Münster

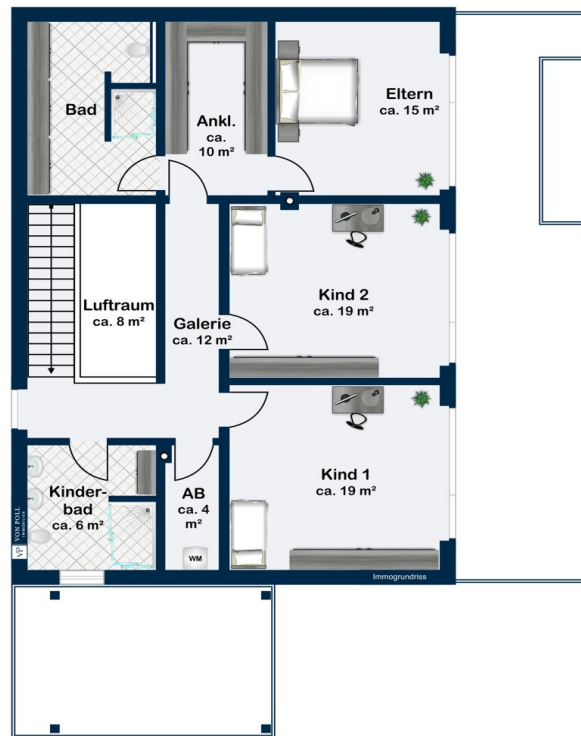
## La proprietà

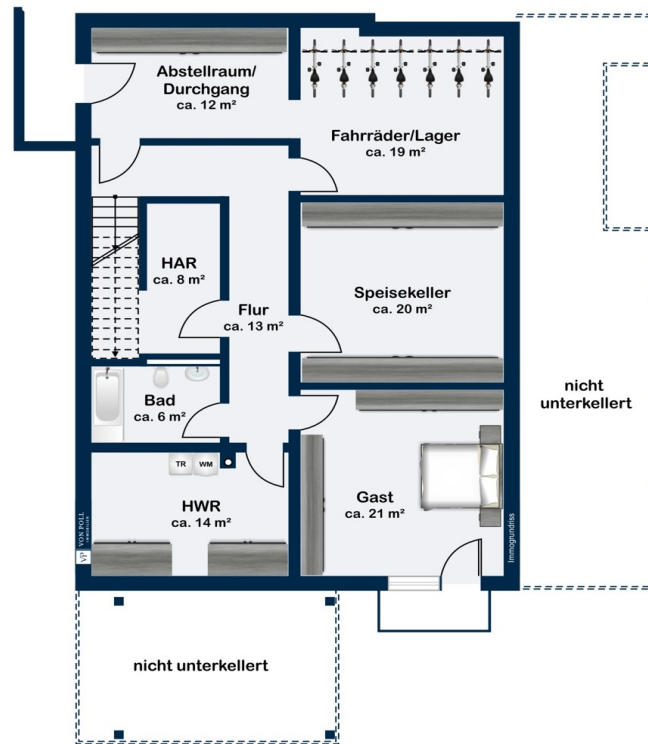


CODICE OGGETTO: 24055080 - 48151 Münster

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24055080 - 48151 Münster**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24055080 - 48151 Münster**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24055080 - 48151 Münster**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24055080 - 48151 Münster**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34 Minster  
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)