

Exposé

Zweifamilienhaus in Münster-Hiltrup

Einfamilienhaus zzgl Kapitalanlage (2-Familienhaus) provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-235253**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **910.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Schäfer

48165 Münster-Hiltrup
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1999	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	831,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	10,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	299,00 m ²	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Dieses Einfamilienhaus in Massivbauweise (folgend "Neubau" genannt) wurde im Jahr 1999 auf einem 831m² großen Kaufgrundstück errichtet.

Der Neubau hat eine Wohnfläche von ca. 134m², die Einliegerwohnung im 1. OG eine Wohnfläche von ca. 40m² (könnten zu einer Wohnfläche von 174m² verbunden werden - Details siehe "Ausstattung")

Der Neubau ist teilunterkellert.

Der vorgesetzte "Altbau" aus dem Jahr 1959 besteht aus 2 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 125m².

Diese sind zur Zeit vermietet.

Die Erdgeschosswohnung ist komplett saniert, in der Obergeschosswohnung hat eine Badsanierung stattgefunden.

Der "Altbau" ist vollunterkellert.

Die Anlagentechnik wurde 1999 erneuert.

Die Heizungsanlage ist 2011 ausgetauscht worden.

Ausstattung:

NEUBAU (Hinterhausbebauung)

Ein freundlicher glasüberdachter Eingangsbereich, 2011 neu angelegt, führt Sie in den großzügigen Flur.

Von hier aus gelangen Sie in das große Wohn-Esszimmer mit offener Wohnküche.

Die Küche inklusive hochwertiger Elektrogeräte ist im Kaufpreis enthalten.

Der Wohnbereich mit Kaminofen aus dem Jahr 2010 und neuwertigem Parkettboden (2021) ermöglicht einen wunderschönen Blick durch die bodentiefen Fenster

in den traumhaften großen Südgarten.

Die Terrasse wird durch eine elektrische Markise komplettiert.

Im EG befindet sich neben einem hellen Gäste-WC mit Fenster ein weiteres Zimmer sowie ein großer Hauswirtschaftsraum und ein Abstellraum.

Über die Treppe gelangen Sie in das OG, wo sich ein Schlafzimmer mit Loggia befindet. Der integrierte Kleiderschrank ist auch hier inklusive.

Ebenso befindet sich hier das großzügige im Jahr 2014 erneuerte Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Fußbodenheizung und neu gestalteter, ebenerdiger Dusche.

Die Einliegerwohnung wurde im Jahr 2014 im Obergeschoss des „Neubaus“ abgetrennt.

Diese ist über eine Treppe vor dem Haus zu erreichen.

Ohne viel Aufwand lässt sich dieses Apartment mit einer Wohnfläche von ca. 40m² wieder mit dem Haupthaus verbinden, so dass ein zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsraum zu Verfügung steht.

Das Apartment ist zur Zeit vermietet.

ALTBAU

Die EG-Wohnung mit ca. 68m² Wohnfläche wurde im Jahr 2004 saniert. Die Fenster wurden 2004 ausgetauscht.

Sie besteht aus einer großen Wohnküche mit kleinem Hauswirtschaftsraum, einem modernen Tageslichtbad, einem schönen Wohnzimmer sowie ein Schlaf- und ein Arbeitszimmer.

Die Wohnküche und das Wohnzimmer sind mit Holzdielenboden, der Flur, das Schlaf- und Arbeitszimmer sind mit Teppichboden ausgestattet.

Die OG-Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 55m² und die gleiche Aufteilung wie die Erdgeschosswohnung. Im Jahr 2009 sind hier die Heizkörper erneuert worden.

Das Haus ist vollunterkellert, der Dachboden ist gedämmt.

Die beiden Wohneinheiten sind vermietet.

Ausstattung

Sonstiges:

Solaranlage zur Warmwassererzeugung für den „Neubau“

1 Carport und 2 Stellplätze

Elektrisch betriebene Markise

Teilweise elektrische Jalousien

Brunnenwasser im Garten

Kaminofen 2010

Eingangüberdachung 2011

Badezimmerumbau 2014

Einliegerwohnung seit 2014

Heizungsanlage Gas 2011 ausgetauscht, 1 Kessel 2021 erneuert

Im „Altbau“ Anlagetechnik 1999 erneuert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Besichtigungen und weitere Informationen bitte schriftlich mit vollständigen Kontaktdaten und Finanzierungsnachweis

Von Makleranfragen bitte wir abzusehen

Lage

Lage:

Die Immobilie liegt im Zentrum von Münster-Hiltrup/Ost unweit der Marktallee.

Hiltrup als Münsters größter Stadtteil bietet eine hervorragende Infrastruktur und sehr viele Sport und Freizeitmöglichkeiten.

Erstklassige Einkaufsmöglichkeiten und vor allem die ideale Verkehrsanbindungen in die Innenstadt mit Bus und Bahn macht diese Lage sehr attraktiv.

Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind fußläufig bzw. mit dem Fahrrad bequem erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Neubau Küche

Exposé - Galerie



Neubau Küche/Wohnen



Exposé - Galerie



Garten Neubau



Haustür Neubau

Exposé - Galerie



Bad Neubau



Bad Neubau

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Neubau



Gartenansicht aus Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ansicht Altbau

Übersichtsfotos Altbau (62) und Neubau (62a)



Bild 1:
Vorderansicht
Osttor 62a



Bild 2:
Rückwärtige Ansicht
Osttor 62a



Bild 3:
Ansicht
„Altbau“, „Neubau“, Osttor 62 und 62a



Bild 4:
Ansicht der Gebäude „Altbau“, „Neubau“, Osttor 62
und 62a



Bild 5:
Ansicht „Altbau“, Osttor 62 mit dahinter-
liegendem Pultdach des „Neubaus“, Osttor
62a



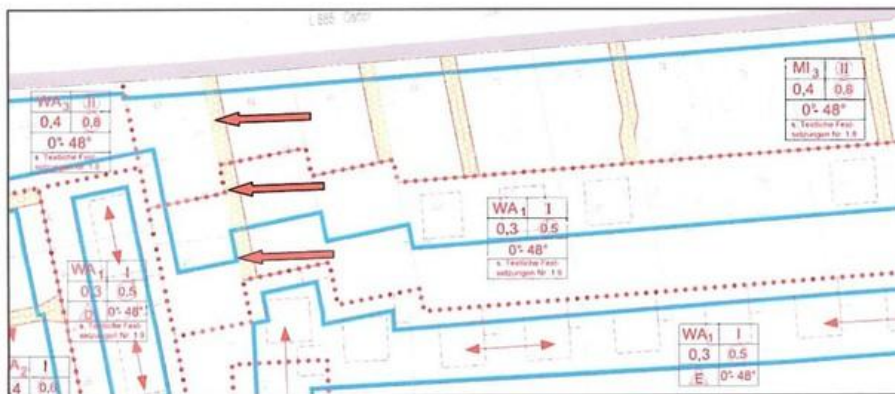
Bild 6:
Ansicht „Altbau“, Osttor 62 mit Zufahrt zum
„Neubau“ 62a

Exposé - Grundrisse

„ALTBAU“ Osttor 62

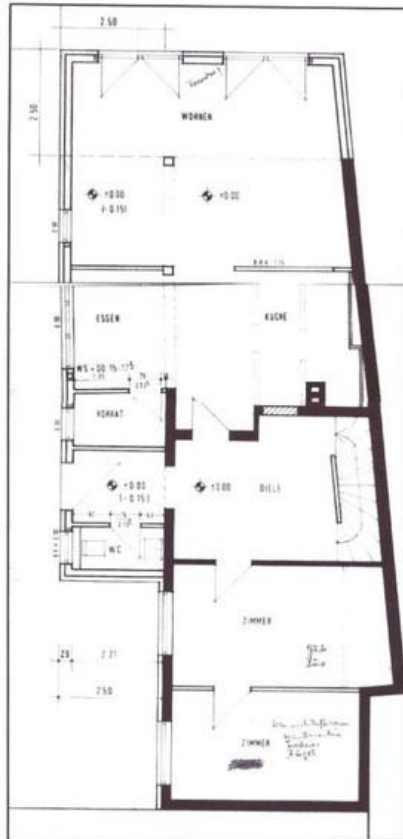


Auszug aus dem B-Plan Nr.477 (ohne Maßstab) *Stand: Jahr 2009

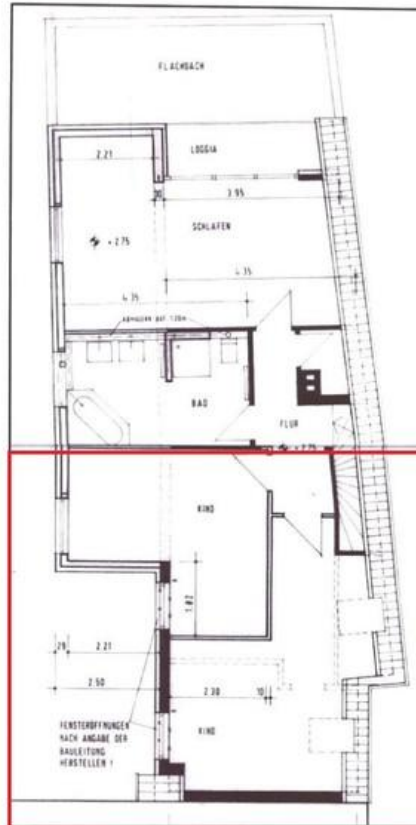


Exposé - Grundrisse

„NEUBAU“ Osttor 62a



Erdgeschoss



Obergeschoss

Hinweis: Dieser Teil des Obergeschosses des Neubaus (ehemalige Kinderzimmer) wurde 2014 abgetrennt, voll renoviert und zur Vermietung in ein Apartment mit eigener Außentreppe umgebaut. Eine Verbindung zum "Hauptteil" des Neubaus ist jedoch weiterhin vorhanden weshalb dieser Umbau rückabgewickelt werden könnte.

Exposé - Grundrisse

