

Münster

## Gepflegtes, freistehendes Haus mit Einliegerwohnung in Roxel

Número de propiedad: 25055036



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

PRECIO DE COMPRA: 899.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 239 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 680 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25055036 - 48161 Münster

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25055036 - 48161 Münster

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 25055036   |
| Superficie habitable | ca. 239 m² |
| Habitaciones         | 6          |
| Dormitorios          | 5          |
| Baños                | 2          |
| Año de construcción  | 1960       |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 899.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 345 m²                                                                |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón     |

Número de propiedad: 25055036 - 48161 Münster

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas        | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 11.06.2035 | Demanda de energía final                            | 242.60 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Gas        | Clase de eficiencia energética                      | G                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 2000                   |



Número de propiedad: 25055036 - 48161 Münster

## La propiedad





Número de propiedad: 25055036 - 48161 Münster

## La propiedad





Número de propiedad: 25055036 - 48161 Münster

## La propiedad



Número de propiedad: 25055036 - 48161 Münster

## La propiedad





Número de propiedad: 25055036 - 48161 Münster

## La propiedad



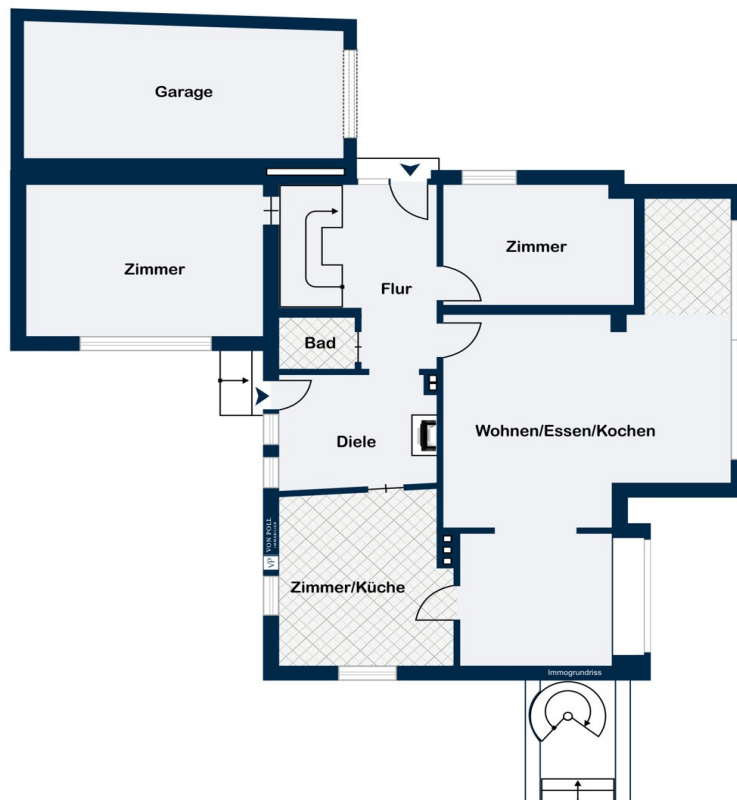
Número de propiedad: 25055036 - 48161 Münster

## La propiedad

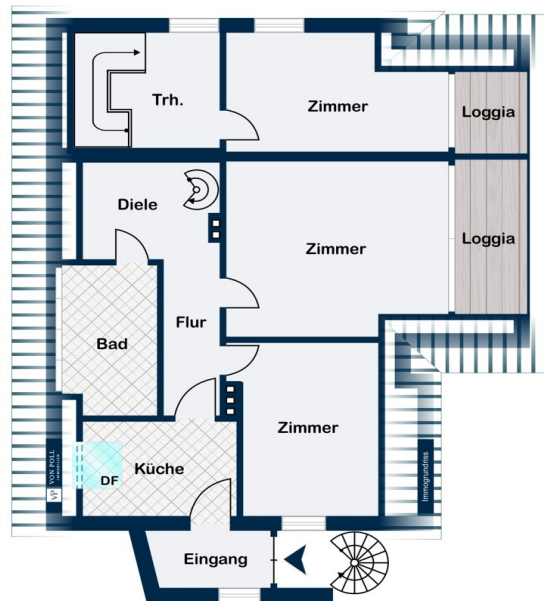


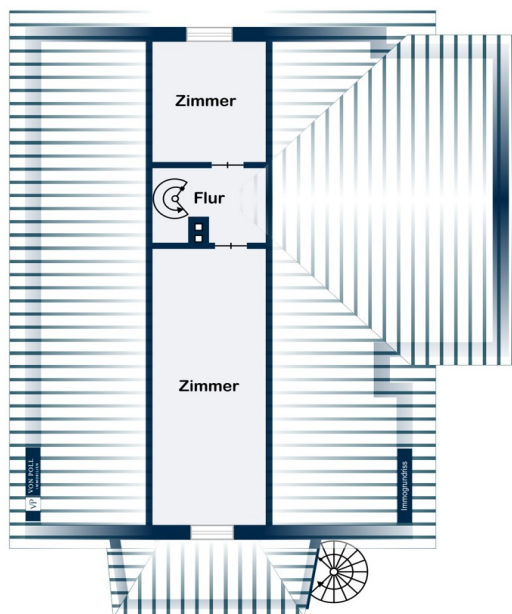
Número de propiedad: 25055036 - 48161 Münster

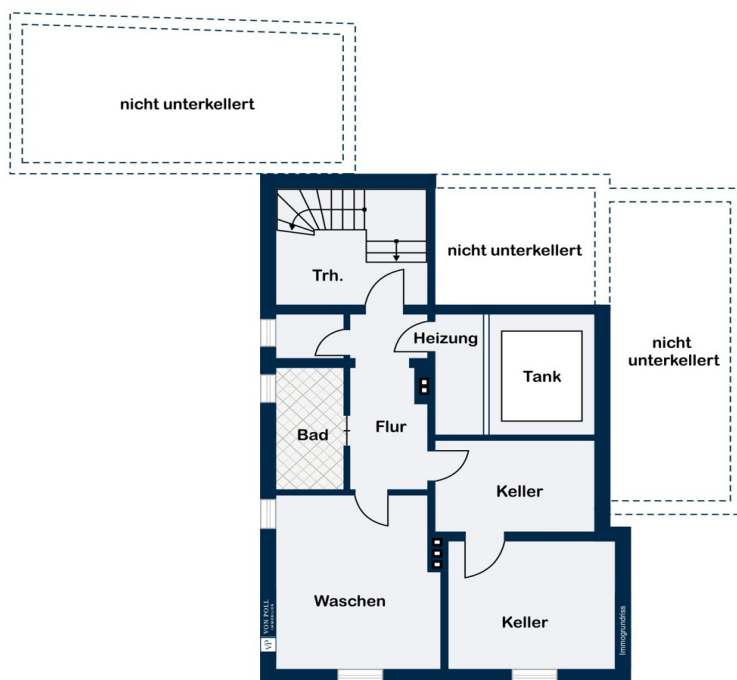
## Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25055036 - 48161 Münster

## Una primera impresión

Dieses freistehende und gepflegte Haus ist ein absolutes Multitalent. Sie benötigen viel Raum für eine große Familie? Eine Einliegerwohnung zum vermieten? Ein Mehrgenerationen-Haus? Oder doch einen separaten Platz für die Arbeit? HIER GEHT ALLES! Das Haupthaus hat ca. 169 m<sup>2</sup> und die Einliegerwohnung ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hinzukommen allerdings noch zwei komplett ausgebaute Zimmer mit ca. 34 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Spitzboden der Einliegerwohnung. Es ergibt sich somit eine Nutzfläche von ca. 345m<sup>2</sup> und 8 Zimmern!

Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang, einen sonnigen Balkon, ein großzügiges Tageslicht-Bad und eine bezaubernde Einbauküche. Die Einliegerwohnung ist baurechtlich als solche genehmigt und kann vermietet werden. Hier sind somit auch Steuersparmodelle möglich! Dazu gerne in einem persönlichen Termin mehr.

Das Haus ist teilunterkellert (ca. 57 m<sup>2</sup>) und verfügt über eine Garage sowie eine lange Hofeinfahrt, auf der weitere Fahrzeuge problemlos Platz finden.

Das gesamte Haus ist in einem absolut überdurchschnittlich gepflegtem Zustand. Es wurde erweitert und kontinuierlich instandgehalten. An keiner Stelle gibt es Bauschäden oder einen Sanierungsstau. Es ist massiv erstellt.

Dieses wirklich tolle Haus, kann je nach Ihrem individuellen Wunsch umstrukturiert werden, die Basis dafür ist mehr als gegeben. Die aktuelle Grundrissplanung ist in der Zimmergestaltung großzügig ausgeführt. Hier sind auch zusätzliche Zimmer möglich ohne, dass der große, offene und helle Bereich "Essen/Kochen/Wohnen" mit Blick in den Garten zu sehr beschnitten wird. Die fast fünf Meter lange Fensterfront, bietet einen wundervollen grünen Blick in den überaus gepflegten Garten. Das gesamte Haus ist NICHT vermietet

Número de propiedad: 25055036 - 48161 Münster

## Todo sobre la ubicación

Münster Roxel gehört zur Stadtrandlage Münsters und man kann wählen zwischen dörflicher Ruhe und der nahegelegenen und lebendigen Innenstadt Münsters. Da wir hier in Münster sind, messen wir alles mit dem Rad, bzw. der Leeze, wie wir Münsteraner liebevoll unser Fahrrad nennen. In einer gemütlichen Fahrrad-tour sind Sie innerhalb von ca. 19 Minuten am Aasee, ca. 15 Minuten am UKM oder ca. 24 Minuten am Domplatz und können durch die Stadt oder den berühmten Markt schlendern.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Alles, und noch viel mehr, was man für den alltäglichen Gebrauch benötigt, ist in Roxel selbst nur einen Steinwurf entfernt.

Vom Bahnhof Roxel sind Sie innerhalb von 14 Minuten am Hauptbahnhof Münster.

Número de propiedad: 25055036 - 48161 Münster

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 242.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número de propiedad: 25055036 - 48161 Münster

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34, 48143 Münster

Tel.: +49 251 - 39 77 65 0

E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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