

Münster / Sudmühle

# Einziehen & Genießen – Ihr neues Zuhause mit Stil und Komfort.

Property ID: 24055074



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

LIVING SPACE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 648 m<sup>2</sup>

Property ID: 24055074 - 48157 Münster / Sudmühle

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

Property ID: 24055074 - 48157 Münster / Sudmühle

## At a glance

Property ID	24055074
Living Space	ca. 154 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1979
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. 19 % MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2002
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 46 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24055074 - 48157 Münster / Sudmühle

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	188.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.08.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 24055074 - 48157 Münster / Sudmühle

## The property



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



Property ID: 24055074 - 48157 Münster / Sudmühle

## The property



Property ID: 24055074 - 48157 Münster / Sudmühle

## The property



Property ID: 24055074 - 48157 Münster / Sudmühle

## The property





Property ID: 24055074 - 48157 Münster / Sudmühle

## A first impression

Einziehen & Genießen – Ihr neues Zuhause mit Stil und Komfort. Dieses charmante Einfamilienhaus in rötlicher Klinkeroptik mit Satteldach überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und hochwertige Materialien. Die stilvolle Aluminium-Eingangstür führt in eine Diele mit Garderobe und Gäste-WC. Im gesamten Erdgeschoss wurde eleganter Granit „Indian White“ verlegt. Die gepflegte L-Küche mit Granit-Arbeitsplatte und Markengeräten bietet eine Frühstücksecke, Speisekammer und Abstellraum. Der offene Wohn- und Essbereich punktet mit bodentiefen Holz-Aluminium-Fenstern, Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden. Von hier gelangt man auf die geflieste Terrasse mit Blick auf den gepflegten Garten samt Wasserspiel. Ein Holzlager für den Kamin ist vorhanden. Über eine offene Eichentreppe geht es ins Dachgeschoss mit drei Schlafzimmern und einem stilvollen Bad mit bodentiefer Dusche, Doppelwaschtisch und hochwertiger Sanitärkeramik. Das helle Souterrain bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, darunter Technik-, Hauswirtschafts- und Vorratsräume sowie zwei gut belichtete Zimmer. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung. Wir freuen uns auf Sie!

Property ID: 24055074 - 48157 Münster / Sudmühle

## Details of amenities

- Massives Mauerwerk mit rötlichem Klinker
- Tondachziegel in Anthrazit
- Holz-Aluminium-Fenster mit Doppelverglasung
- Massive Aluminium-Haustür
- Granitfußboden „Indian White“ im Erdgeschoss
- Massive Eichentreppe ins Obergeschoss
- Offener Kamin mit gemütlicher Sitzecke
- Einbauküche mit Markengeräten & Granit-Arbeitsplatte
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Ölheizung „Viessmann“ (2016, 6.000 l) & Fußbodenheizung
- Balkon & Terrasse mit Fliesenbelag
- Holzlager
- Große Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor & zwei Außenstellplätze
- Lange Garagenauffahrt mit Natursteinpflasterung
- Gepflegter Garten mit Wasserspiel & Gehölzeinfassung

Property ID: 24055074 - 48157 Münster / Sudmühle

## All about the location

Dieses schöne Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet in Sudmühle, einem angesehenen Stadtteil von Münster. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im nahegelegenen Stadtteil Handorf vorhanden. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Spaziergänger, Jogger und Familien genießen die weitläufigen Wege, während das Freibad „Dyckburg“ im Sommer für Abkühlung sorgt. Die Münsteraner Innenstadt lockt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten. Neben Theatern und Sportstätten sind Highlights wie der Prinzipalmarkt, der Weihnachtsmarkt, Flohmärkte oder das „Turnier der Sieger“ besonders beliebt. Münster überzeugt zudem durch seine ausgezeichnete Infrastruktur. Ein über 450 km langes Fahrradwegenetz macht die Stadt ideal für Radfahrer, während der öffentliche Nahverkehr mit kurzen Taktzeiten überzeugt. Der Hauptbahnhof bietet schnelle Anbindungen in andere Städte, und die Autobahnen A1 und A43 ermöglichen eine bequeme Anreise. Der Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) ist in etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Property ID: 24055074 - 48157 Münster / Sudmühle

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2032. Endenergieverbrauch beträgt 188.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregistersauszugs, 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.

Property ID: 24055074 - 48157 Münster / Sudmühle

## 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)