



# LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

**Immobilien-Exposé**

**Traumhafte 2-Zi-Whg. mit Balkon im  
Herzen von Hiltrup!**

**Objekt-Nr.:**  
**65101#CBSVF**

# Wohnung zur Miete

in 48165 Münster



## Details

WG-geeignet

Denkmalschutz

Haustiere erlaubt

Miete zzgl. NK

**920 €**

Nebenkosten

**185 €**

Heizkosten in NK. enthalten

**Ja**

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**60 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Etage

**2**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**2020**

Lage/Gebiet

**Wohngebiet**

Zustand

**neuwertig**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Kunststoff**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Wir bieten Ihnen eine ansprechende 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon zur Miete in der Patronatsstraße 27 in Münster-Hiltrup.

Diese schöne Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Aufzug zu erreichen.

Die Wohnung verfügt über einen modernen Vinylboden, in Holzoptik, der sich durch die gesamte Wohnung zieht.

Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das großzügige Wohnzimmer ist offen zur Diele gestaltet und bietet eine gemütliche Essecke sowie eine eingebaute Küche.

Der Balkon, der direkt vom Wohnzimmer aus begehbar ist, lädt zum Entspannen ein.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank, während der Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss zusätzlichen Stauraum bietet.

Das moderne Duschbad ist stilvoll gestaltet und verfügt über hochwertige Sanitärausstattung.

Im Souterrain steht Ihnen ein Kellerverschlag zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Obwohl kein Tiefgaragenstellplatz vorhanden ist, stellt dies kein Problem dar, da direkt gegenüber dem Hauseingang ein großer, öffentlicher und kostenloser Parkplatz ausreichend Stellflächen für Ihren PKW bietet.

## **Ausstattung**

# 2-Zimmer-Whg. mit Balkon

# 2. Obergeschoss, bequem mit dem Aufzug erreichbar

# Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche und Essecke

# eingebaute Küche

Für die Küche fällt eine Abnutzungsgebühr von monatlich 100 Euro an!

# schöner Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer

# modernes Duschbad

# Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß

# Vinylboden in Holzoptik in der gesamten Wohnung

# Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort

# Kellerverschlag im Souterrain

Parkmöglichkeiten:

Es ist kein Tiefgaragenstellplatz verfügbar.

Dies stellt jedoch kein Problem dar, da sich direkt gegenüber dem Eingang des Hauses ein großer, öffentlicher und kostenloser Parkplatz befindet, der ausreichend Stellfläche bietet.

## **Sonstiges**

Hinweis:

Alle Angaben basieren auf Auskünften des Vermieters.

Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben können wir daher nicht übernehmen.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir keine Kontaktanfragen ohne vollständige Anschrift und Telefonnummer der Miet-Interessenten bearbeiten können.

Kontaktieren Sie uns gerne auch unter der Mobil-Nr. 0172-2819 555

Ihre Ansprechpartnerin:

Sabine Lass



## Lage & Umgebung

48165 Münster

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Wohngegend in Hiltrup, einem beliebten Stadtteil von Münster. Hier genießen Sie die Nähe zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten. Öffentliche Verkehrsmittel und die Anbindung an das Stadtzentrum sind ebenfalls hervorragend.

Mit einer Größe von 21,63 km<sup>2</sup> und einer Einwohnerzahl von rund 26.000 ist Hiltrup der größte Stadtteil Münsters.

Hiltrup liegt etwa 6,5 Kilometer südlich der Innenstadt Münsters und grenzt an Amelsbüren, Vennheide, Gremmendorf, Angelmodde, Albersloh und Rinkerode.

Hiltrup verfügt über eine mehr als gute Infrastruktur. Die Marktallee, große Einkaufsmeile und beliebtes Zentrum dieses Stadtteils, bietet alles, was das Herz begehrt.

Diverse Gaststätten, Cafés und Restaurants garantieren Gaumenfreuden für die unterschiedlichsten Geschmäcker.

Was die Freizeitgestaltung betrifft, gibt es für die Hiltruper ein Hallenbad sowie das Freibad Hiltrup

Für alle gesundheitlichen Belange stehen eine große Anzahl von Allgemein-Medizinern, Fachärzten, Apotheken und das Herz-Jesu-Krankenhaus direkt vor Ort zur Verfügung.

Das größte Unternehmen in Hiltrup, und zugleich der größte Arbeitgeber, ist die BASF Coatings GmbH mit ca. 2.300 Beschäftigten. Außerdem ist der Stadtteil auch Sitz des Landwirtschaftsverlags Münster.

Hiltrup wird von der B 54 durchquert und ist über die Autobahn-Anschlussstelle MS-Hiltrup an die A 1 angeschossen.

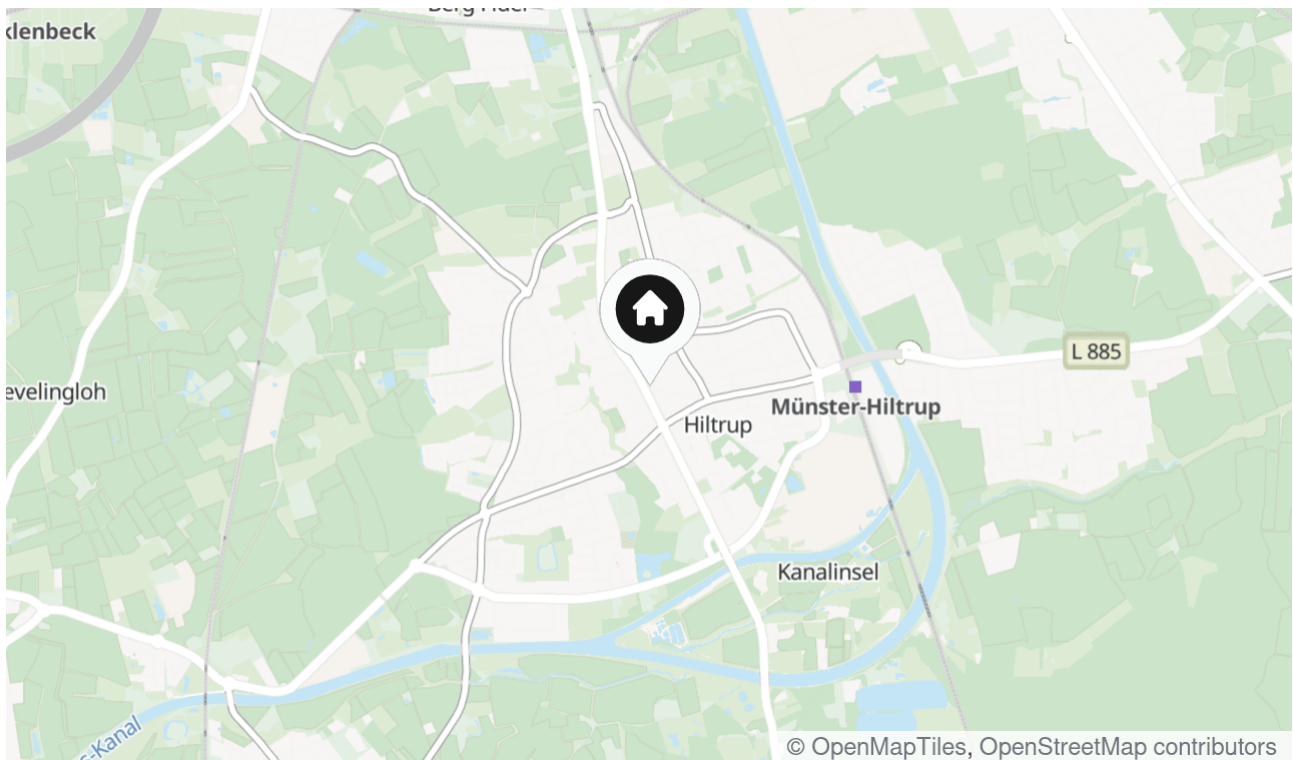
Ein eigener Bahnhof an der Nahverkehrs-Strecke Münster–Hamm und diverse Busverbindungen, Richtung Innenstadt MS und in das Umland, sorgen ebenfalls für gute verkehrstechnische Anbindungen.

Hiltrup ist mit 4 Stadtbus-, 2 Nachtbus-, einer Kleinbus- und 2 Regionalbuslinien mit MS und dem Umland verbunden.

In diesem Stadtteil gibt es eine Vielzahl an Vereinen, welche die unterschiedlichsten Interessen abdecken und Jedermann zum Mitmachen einladen.

Aber auch für diejenigen, die in Ihrer Freizeit Ruhe und Erholung bevorzugen ist Hilstrup der perfekte Wohnort und optimale Ausgangspunkt für ausgedehnte Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren.

Ob das Naherholungsgebiet am Hilstruper See, der Park „Große Lodden“ und Rad-/Wanderwege entlang des Dortmund-Ems-Kanals, oder auch das Waldgebiet Hohe Ward, welches quasi direkt vor der Haustür liegt, und das Naturschutzgebiet Davert bieten Entspannung, Erholung und Natur pur.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

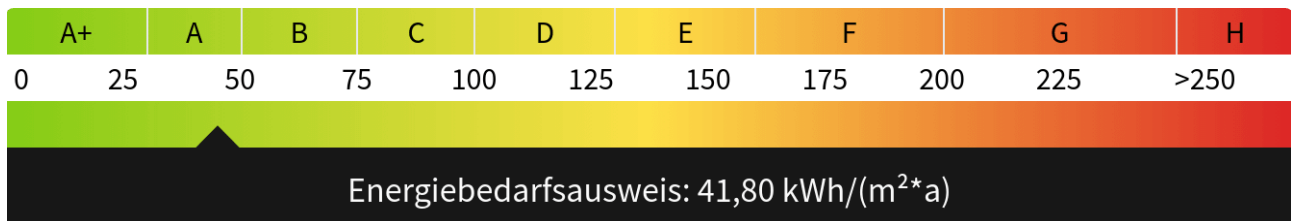
Endenergiebedarf  
**41,80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Befeuerungsart  
**Gas**

Wesentlicher Energieträger  
**Gas**

Gültig bis  
**17.10.2029**







Außenansicht\_



Hauseingang





Wohnbereich mit Küche



Blick links in Whz.\_





Wohnzimmer

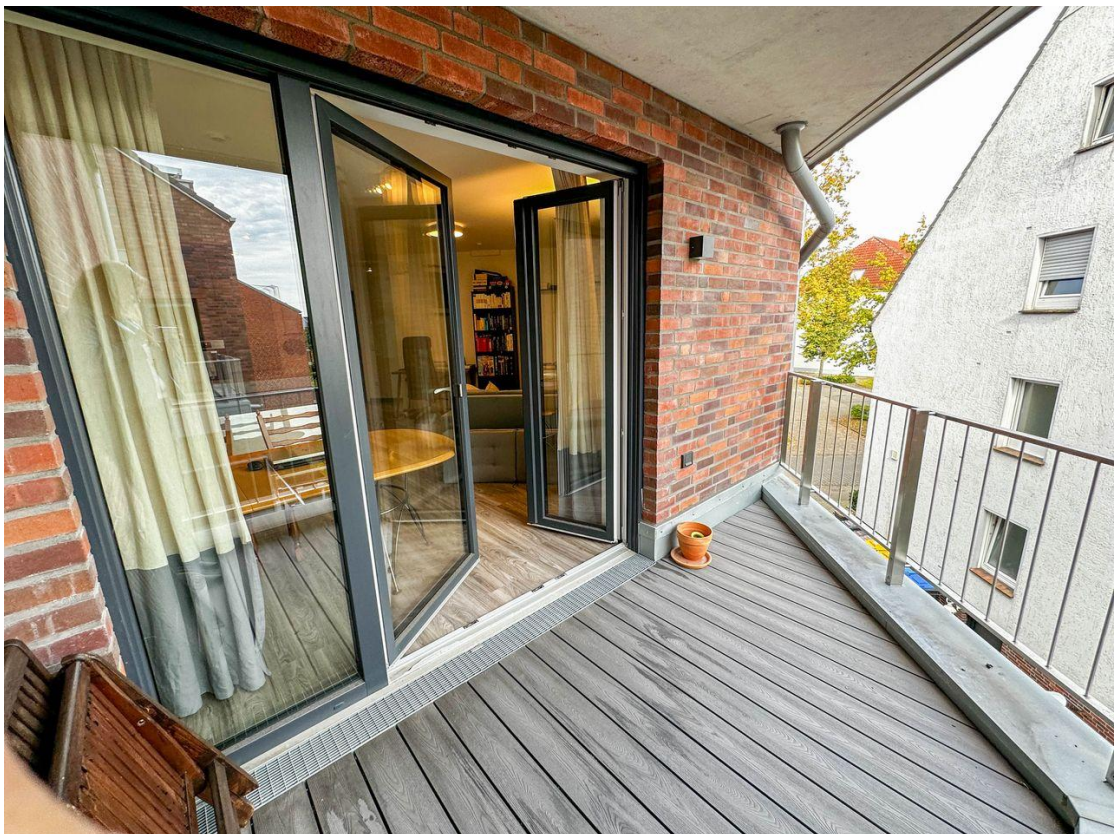


Küche





Balkon 1.1



Balkon 1.2





Diele



Flur



Duschbad

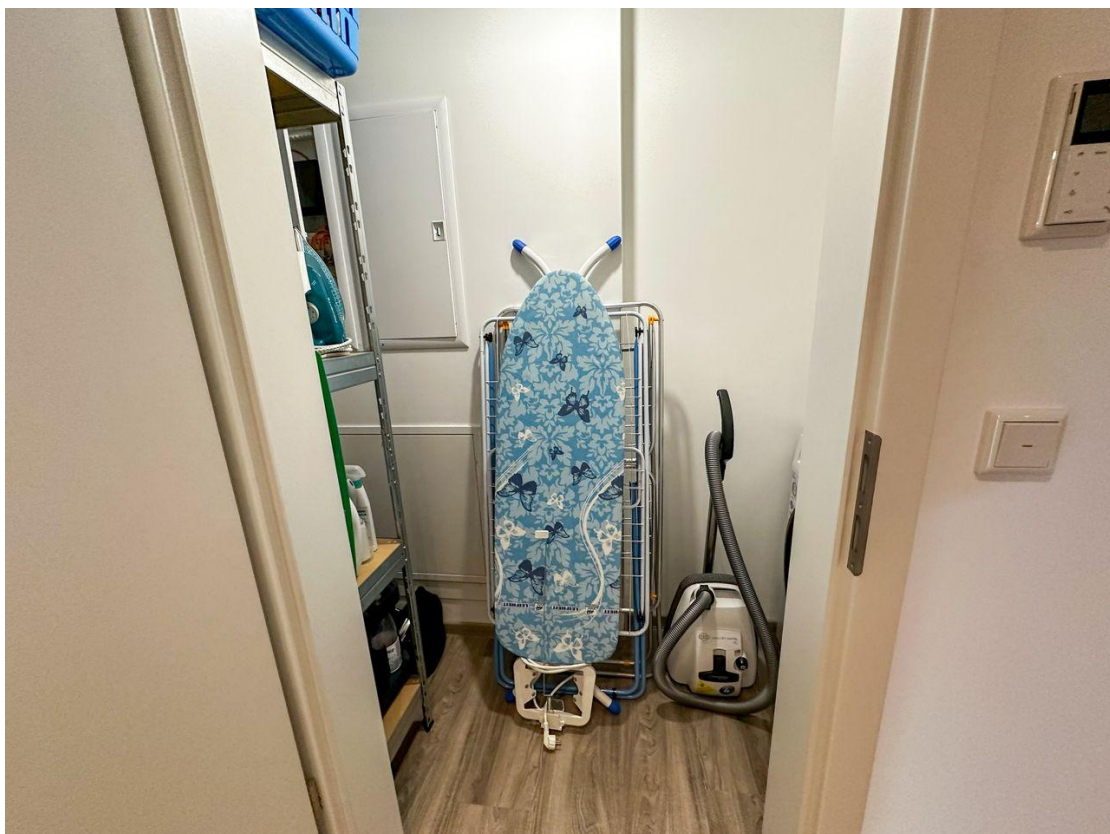


Schlafzimmer 1.1





Schlafzimmer 1.2



Abstellraum mit Waschm. Anschluss



Kellerverschlag

## Kontakt

### Lass Immobilien GmbH

Wolbecker Windmühle 67

48167 Münster

Telefon: +49 172 2819555

E-Mail: [sabinelass@lass-immobilien.de](mailto:sabinelass@lass-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Sabine Lass

### Impressum

[www.lass-immobilien.de/impressum/](http://www.lass-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.lass-immobilien.de](http://www.lass-immobilien.de)

