



# LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

**Immobilien-Exposé**

## **Hübsches Reihenmittelhaus mit Garage in Hiltrup-Ost**

**Objekt-Nr.:**  
**65111#CBSVF**

## Haus zum Kauf

in 48165 Münster



## Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57 %**

Wohnfläche (ca.)

**108,21 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Nutzfläche (ca.)

**50,37 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**239,94 m<sup>2</sup>**

Kellerfläche (ca.)

**37,59 m<sup>2</sup>**

Sonstige Fläche (ca.)

**12,78 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1979**

Garagenanzahl

**1**

Lage/Gebiet

**Wohngebiet**

Zustand

**gepflegt**

Dachform

**Flachdach**

Bauweise

**Massiv**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen**

## Beschreibung

Mit diesem Reihenmittelhaus in Massiv-Bauweise, zweiseitig verklankert, welches in einem, in den 70 Jahren erschlossenen Wohngebiet in Hiltrup-Ost liegt, können wir Ihnen eine Immobilie anbieten, die sowohl für eine Familie mit Kindern als auch für ein Ehepaar interessant ist.

Das Haus wurde 1979 erbaut.

Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 239,94 qm (Hausgrundstück, Garagenhofanteil, anteilige Wegefläche).

Mit insgesamt 4 Zimmern und einer reinen Wohnfläche von 108,21 qm, welche sich über das Erd- und das Obergeschoss erstreckt, bietet diese Immobilie, aufgrund seiner durchdachten Raumaufteilung ausreichend Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Hinzu kommen 50,37 qm Nutzfläche.

Das Flachdach wurde lt. Angabe der Verkäufer 2006 erneuert und die Dämmung in diesem Zusammenhang auch verbessert.

Bedingt durch das Flachdach hat man auch im Obergeschoss volle Kopfhöhe ohne Dachschrägen.

Da das Gebäude komplett unterkellert ist, bietet dieses Geschoss allein rund 37,50 m<sup>2</sup> Nutzfläche und somit ausreichend Stau- und Lagerraum. Neben dem Heizungskeller befinden sich in dieser Etage noch ein Wasch- und Trockenkeller mit WC, ein Vorratsraum und ein zusätzlicher großer Hobby-/Partykeller mit Ausgang zum Garten. Insofern ist der Keller nicht nur von innen, also vom Erdgeschoss aus erreichbar, sondern zusätzlich auch über einen außenliegenden Treppenabgang, welcher sich auf der Rückseite des Gebäudes (Garten) befindet.

Durch den Vorgarten gelangen Sie, über einen Weg aus schöner Betonsteinpflasterung und einem angelegten Steinbeet zum Haupteingang des Reihenmittelhauses.

Die Zuwegung verläuft leicht ansteigend, was einen stufenlosen Zugang in das Wohnhaus ermöglicht.

Wenn Sie das Erdgeschoss durch den Haupteingang betreten, befinden Sie sich im einladenden Dielen/Garderobenbereich dieser Etage.

An der rechten Seite liegt die Küche, welche genügend Platz für eine Einbauküche mit Esstisch bietet.

Die vorhandene Einbauküche verbleibt im Haus und ist im Kaufpreis enthalten.

Vor der Küche befindet sich das Gäste-WC und geradeaus führt sie der Weg direkt in das Esszimmer, das mit dem großzügigen, hellen Wohnbereich verbunden ist. Vom Wohnzimmer aus haben Sie die Zugangsmöglichkeit zur gepflasterten Terrasse und dem gepflegten Garten mit Raseneinsaat.

Im hinteren Bereich des Gartens befindet sich eine Gartenhütte sowie ein Ausgang zur Parallelstraße und zum Spielplatz. Die Terrasse, die Zuwegung und der Eingangsbereich wurden 2016 mit neuer Pflasterung versehen.

Vom Wohn- Essbereich führt eine Treppe sowohl ins Keller-, als auch ins Obergeschoss.

Dem Treppenaufgang gegenüber befinden sich zwei Bäder, sowie rechts und links 3 Schlafräume, wovon zwei Räume direkten Zugang zum Balkon haben. Ein Duschbad wurde im Jahr 2015 komplett saniert und erstrahlt mit einer großzügigen Dusche im neuen Glanz.

Bei der Heizungsanlage handelt es sich um eine Buderus-Gasheizung, die 2014 komplett erneuert wurde.

Eine zum Objekt gehörende Garage befindet sich auf einem nahe liegenden Garagenhof.

Es würde uns freuen, wenn wir Ihr Interesse geweckt haben sollten. Für die Beantwortung Ihrer Fragen und für weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Die Immobilie ist ab dem 01.01.2025 verfügbar.

## **Ausstattung**

- # RMH in ruhiger Wohnlage von Münster/Hiltrup-Ost
- # Baujahr: 1979
- # Grundstücksgröße: insges. 239,94 qm
- # Wohnfläche: 108,21 qm
- # Nutzfläche: 50,37 qm
- # Großzügiger Vorgarten mit geschmackvoller Pflasterung, Steinbeet
- # Zuwegung zum und in das Gebäude stufenlos
- # Angelegter Garten mit Raseneinsaat und Pflasterung
- # Gartenhaus

- # Wunderschöne, große Terrasse mit Teilüberdachung durch Balkon
- # Balkon vor zwei Schlafräumen
- # 4 Zimmer: 1 Wohn-Eßzimmer, 3 Schlafzimmer
- # 2 Bäder im OG
- Davon wurde ein Duschbad im Jahr 2015 komplett erneuert.
- # 1 Gäste-WC mit Fensterlüftung
- # Großzügige Küche
- # Vorhandene EBK im Kaufpreis enthalten
- # Gebäude komplett unterkellert
- # Gasheizungsanlage 2014 komplett erneuert
- # Außenkellertreppe zum Garten
- # Garage auf Garagenhof
- # Immobilie verfügbar ab 01.01.2025

## **Sonstiges**

Um dieses Objekt einmal genauer kennen zu lernen, empfehlen wir Ihnen unbedingt einen Besichtigungstermin vor Ort.

Hinweis: Alle Angaben basieren auf Auskünften des Verkäufers. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben können wir daher nicht übernehmen.

Courtage: 3,57 % des Kaufpreises inkl. der zur Zeit gültigen Mehrwertsteuer, zahlbar vom Käufer/ Erwerber an die Firma Lass Immobilien GmbH, fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Die Lass Immobilien GmbH hat mit der Verkäuferseite eine schriftliche Courtagevereinbarung in gleicher Höhe geschlossen.

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

Ihr Ansprechpartner:

Sabine Lass

Tel: 02506-1055

Mobil: 0172-2819555

## Lage & Umgebung

48165 Münster

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 südl. der Innenstadt Münsters und grenzt an Amelsbüren, Vennheide, Gremmendorf, Angelmodde, Albersloh und Rinkerode.

Das angebotene RMH liegt in Hiltrup-Ost. Dieser Ortsteil erstreckt sich vom Dortmund-Ems-Kanal bis zum Albersloher Weg.

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

Div. Gaststätten, Cafés und Restaurants garantieren Gaumenfreuden für die unterschiedl. Geschmäcker.

Hiltrup kann mit einem breiten Bildungsangebot aufwarten: Es gibt 2 Gymnasien, jeweils eine Real-, Haupt- und Sonderschule und 4 Grundschulen. Diese werden von ca. 4.500 Schülern besucht.

Ebenfalls im Ort ansässig sind die Deutsche HS der Polizei, die Westf. Schule für Musik und die Zentralschule für Gesundheitsberufe St. Hildegard.

Auch für die Kleinsten ist gesorgt. Insgesamt 8 Kitas und Kindergärten bieten kompetente Betreuung.

Was die Freizeitgestaltung betrifft, gibt es für die Hiltruper Jugend vielfältige Angebote.

Es existieren zahlr. Sportvereine und Pfadfinderverbände.

Auch besteht die Möglichkeit, seine Freizeit in einem der 3 vorhandenen Jugendzentren zu verbringen.

Komplettiert wird das Angebot durch 1 Hallenbad und das Freibad Hiltrup.

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

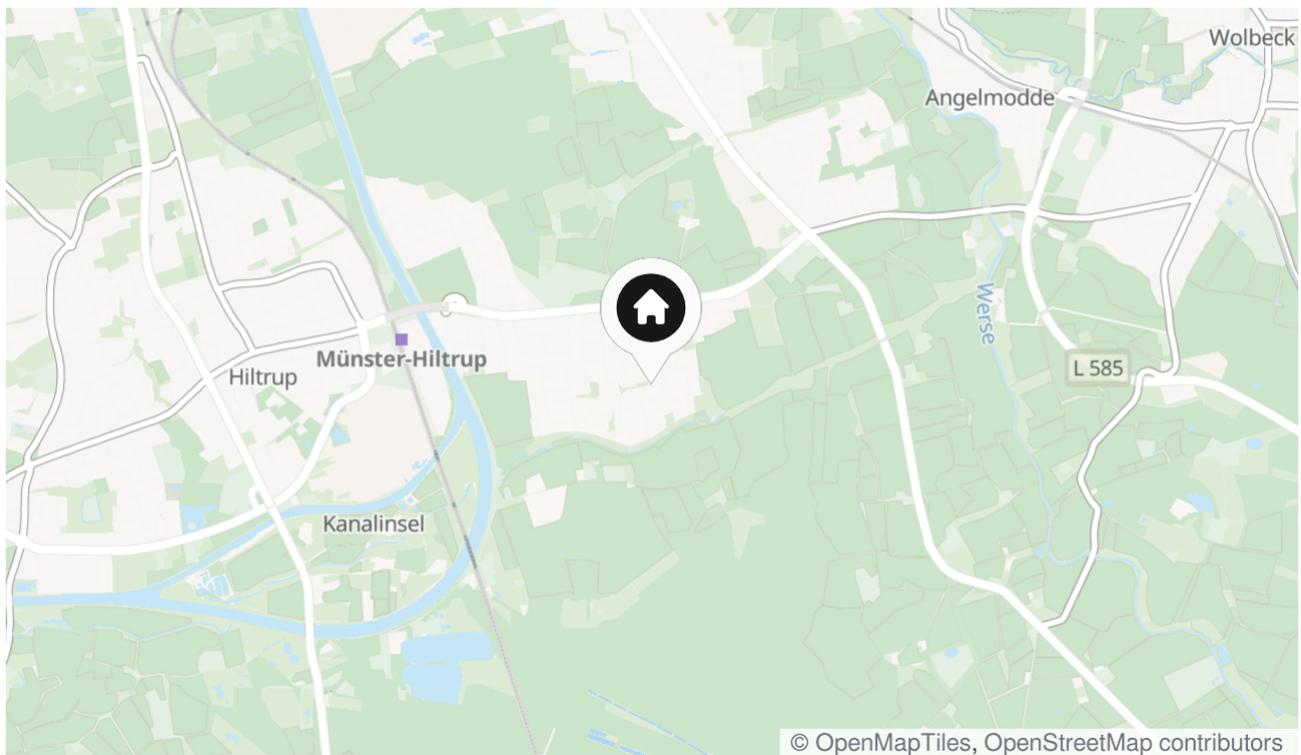
Das größte Unternehmen in Hiltrup, und zugleich der größte Arbeitgeber, ist die BASF Coatings GmbH mit ca. 2.300 Beschäftigten. Außerdem ist der Stadtteil auch Sitz des Landwirtschaftsverlags Münster.

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

Ein eigener Bahnhof an der NV-Strecke Münster–Hamm und div. Busverbindungen, Rtg. Innenstadt MS und in das Umland, sorgen ebenfalls für gute verkehrstechnische Anbindungen. Hiltrup ist mit 4 Stadtbus-, 2 Nachtbus-, 1 Kleinbus- und 2 Regionalbuslinien mit MS und dem Umland verbunden.

In Hiltrup gibt es eine Vielzahl an Vereinen, welche die unterschiedl. Interessen abdecken und Jedermann zum Mitmachen einladen.

Aber auch für diejenigen, die in Ihrer Freizeit Ruhe und Erholung bevorzugen ist Hiltrup, und vor allem Hi.-Ost, Standort der angebotenen Immobilie, der perfekte Wohnort und optimale Ausgangspunkt für ausgedehnte Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**148 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

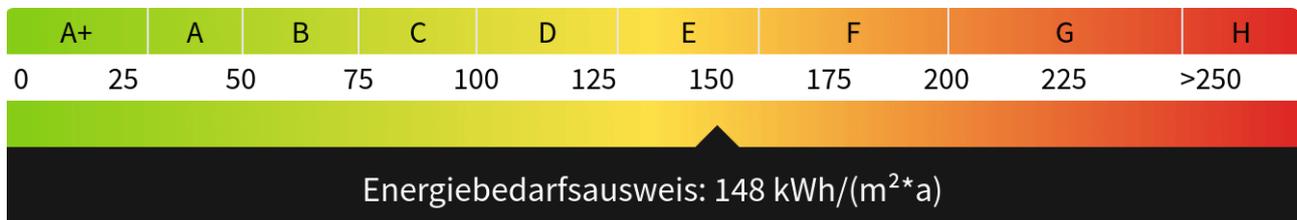
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**20.11.2034**





## Kaufvertrag in Vorbereitung

Gerne merken wir Sie vor und informieren Sie, falls kein Kaufvertrag zustande kommen sollte.

Reserviert



Straßenansicht



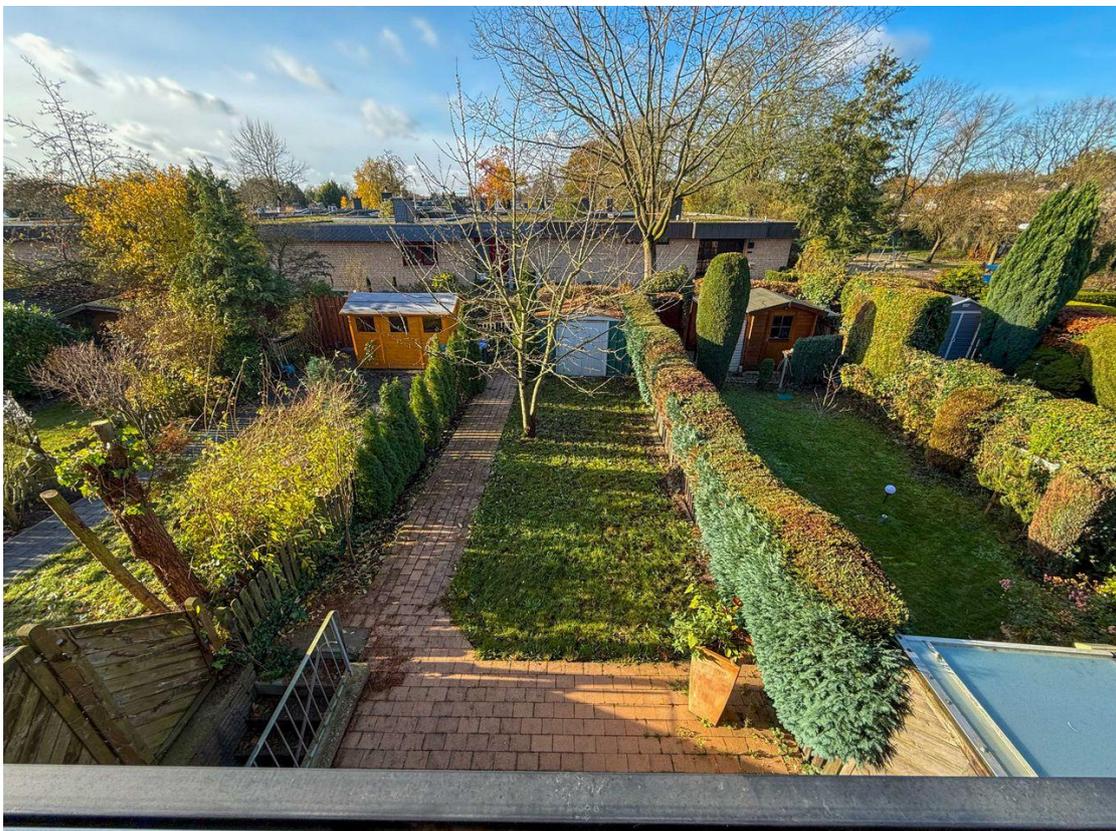
Luft Garten



Terrasse



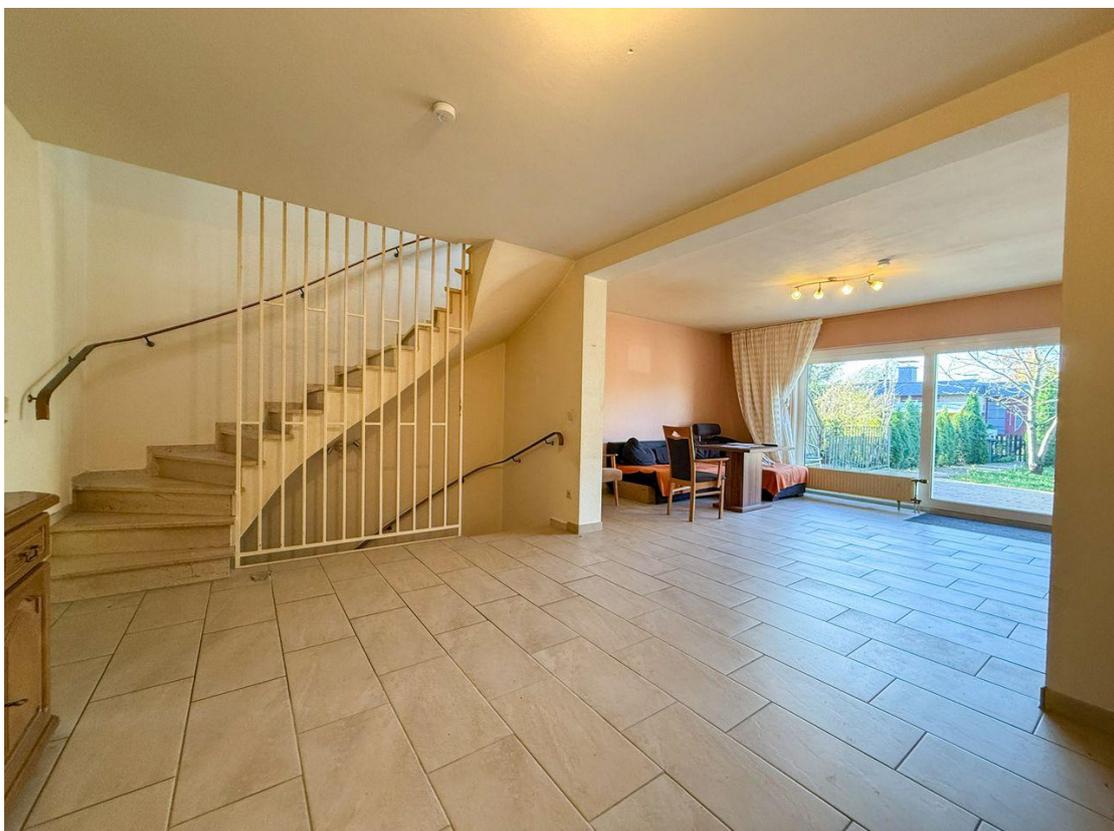
Terrassenansicht



Garten



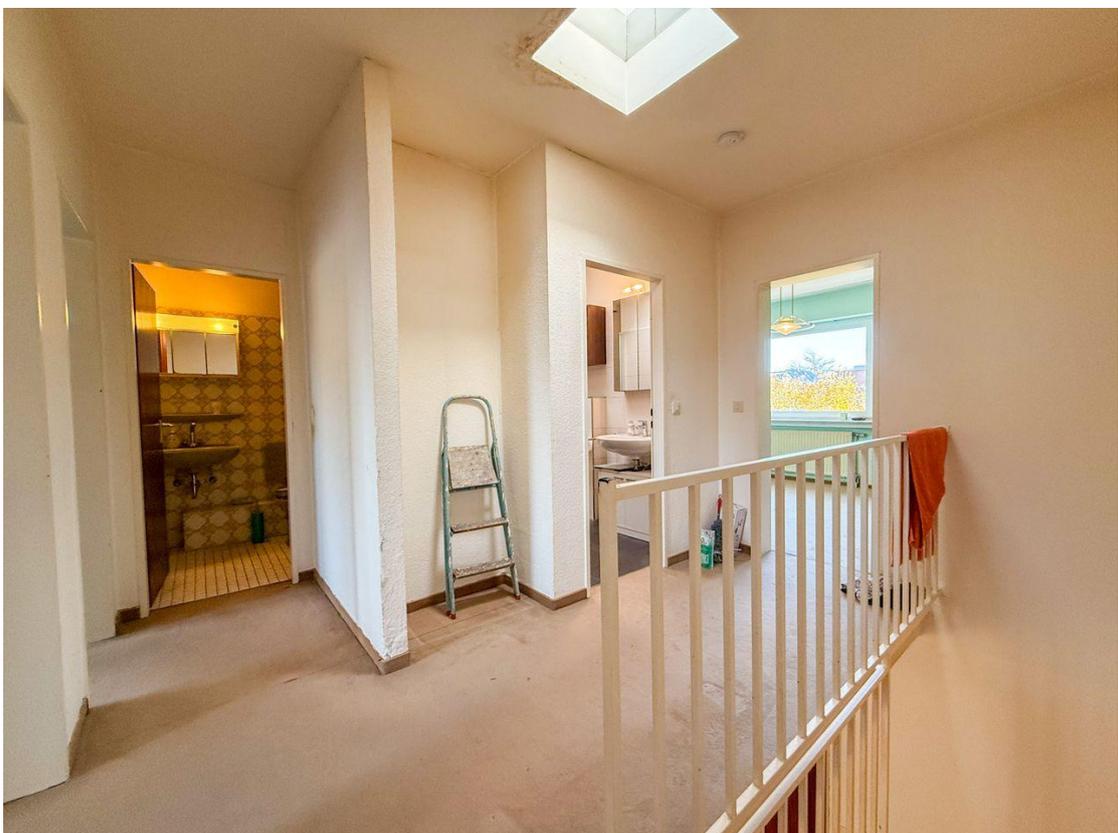
Küche



Wohn Esszimmer



Wohnzimmer



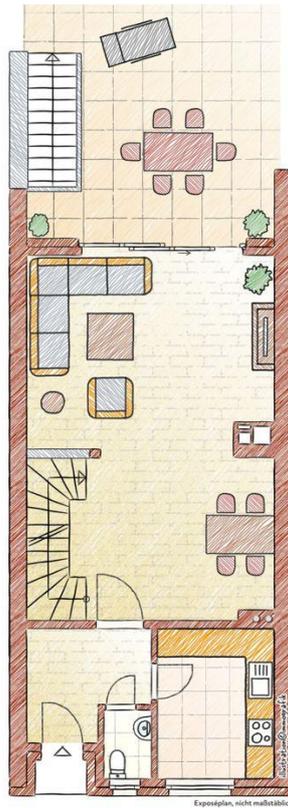
Flur OG



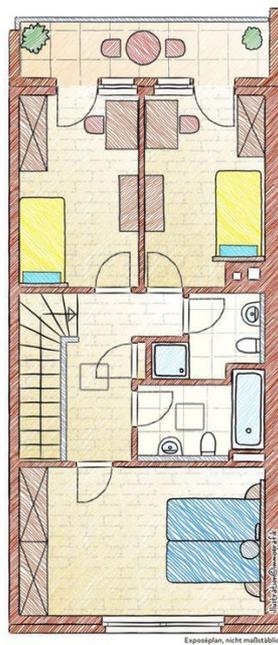
Badezimmer



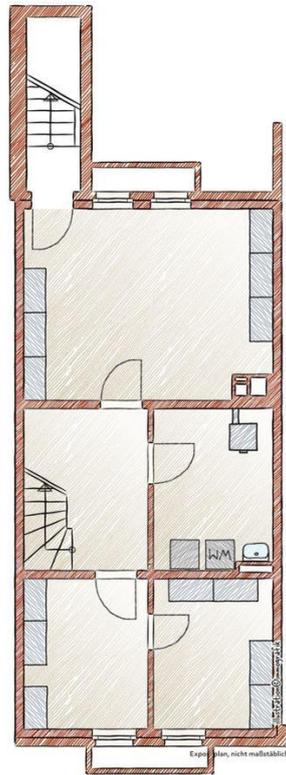
Terrassenansicht



EG



OG



KG

## Kontakt

### Lass Immobilien GmbH

Wolbecker Windmühle 67

48167 Münster

Telefon: +49 2506 1055

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

### Ihr Ansprechpartner

Herrn Oscar 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)

