

Münster

# Großzügige Doppelhaushälfte in Nienberge!

VP azonosító: 24055006



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

VÉTELÁR: 345.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 196 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 380 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24055006 - 48161 Münster

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24055006 - 48161 Münster

## Áttekintés

VP azonosító	24055006
Hasznos lakótér	ca. 196 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1977
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	345.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision betragt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24055006 - 48161 Münster

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.04.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24055006 - 48161 Münster

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 24055006 - 48161 Münster

## Az els? benyomás

Diese Doppelhaushälfte auf Erbpachtgrund wartet auf ihre neuen glücklichen Eigentümer. Das im Jahr 1977 errichtete Massivhaus beeindruckt mit seiner großzügigen Raumaufteilung. Über zwei Etagen verteilen sich rund 200 Quadratmeter Wohnfläche, ergänzt durch etwa 100 Quadratmeter Nutzfläche im Keller. Ein Highlight ist der komplett ausgebauter Partykeller mit Tageslicht. Zudem besteht die Möglichkeit, zwei unabhängige Wohneinheiten zu schaffen, wobei bereits jede über eine eigene Küche und ein eigenes Bad verfügt. Wohneinheit Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss und bietet Zugang zum Garten (Süd-West-Ausrichtung). Sie umfasst ein großes Wohnzimmer mit Kamin und Gartenblick, ein Tageslichtbad, ein separates Gäste-WC mit Fenster, eine Küche und ein Schlafzimmer. Eine Trockenbauwand kann entfernt werden, um einen offenen, weiträumigen Wohn- und Essbereich zu gestalten. Wohneinheit Nr. 2 nimmt das erste Obergeschoss ein und besteht aus einer Küche, einem Tageslichtbad, drei Schlafzimmern und einem großen Wohnzimmer. Zusätzlich lässt sich auf dem Flachdach der eigenen Garage eine großzügige Südterrasse realisieren. Das Erbbaurecht ist noch für mindestens 52 Jahre gesichert. Der Erbbauzins beträgt 1.588 Euro p.a.

VP azonosító: 24055006 - 48161 Münster

## Részletes felszereltség

- \* Kamin
- \* Massive Bauweise
- \* Garage
- \* Zwei Stellplätze
- \* Möglichkeit zur Aufteilung (zwei selbstständige Wohneinheiten)
- \* Tageslichtbäder
- \* Gäste-WC mit Tageslicht
- \* Zwei Küchen
- \* Jalousien
- \* Partykeller
- \* Garten mit Südausrichtung

**VP azonosító: 24055006 - 48161 Münster**

## Minden a helyszínr?!

Nienberge, wohnen im Grünen und schnell in der Stadt, das fasst es am besten zusammen. Nienberge ist ein Stadtteil von Münster, befindet sich nördlich des Zentrums und zeichnet sich durch seine ruhige und grüne Umgebung aus, die sich vor allem sehr familienfreundlich zeigt. Nienberge bietet eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum von Münster. Es liegt direkt an der Abfahrt Münster Nord, der Bundesstraße 54 und man ist stressfrei und schnell auf der A1. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein und ist ideal für Familien und Naturliebhaber. Die Linien 5 und N85 sowie die Regionalbuslinien R72 und R73 binden Nienberge an die Innenstadt an. Mit dem Rad sind Sie in ca. 20 Minuten am Schloss.



VP azonosító: 24055006 - 48161 Münster

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

VP azonosító: 24055006 - 48161 Münster

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34 Minster  
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)