



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Attraktive Maisonette-Wohnung - ideal für Investoren oder Eigennutzer.



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KMS_355	<b>Stand vom:</b>	15.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Ort:</b>	48165 Münster	<b>Wohnfläche:</b>	65,85 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	65,85 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	224.500,00 €	<b>Hausgeld:</b>	308,00 €
<b>Provision:</b>	3,57%		

## Energiepass:

---

<b>Gültig bis:</b>	2024-03-28	<b>Jahrgang:</b>	2008
<b>Baujahr Heizung:</b>	1995	<b>Wertklasse:</b>	D
<b>Befuerung:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDGAS_LEICHT

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Solima Immobilien-Marketing GmbH & Co. KG	<b>Name:</b>	Roland Füchtenhans
<b>Straße:</b>	Sassenberger Straße 5	<b>Ort:</b>	48231 Warendorf
<b>Telefon:</b>	+49 2581 9 66 55	<b>E-Mail:</b>	muenster@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-muenster.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung befindet sich in einem ansprechenden Wohngebäude, das erst 1995 errichtet wurde und durch seinen modernen Stil sowie seinen gepflegten Zustand überzeugt. Das Objekt besteht aus nur sechs Wohneinheiten und vermittelt dadurch eine exklusive und ruhige Wohnatmosphäre. Die Wohnung teilt sich das Dachgeschoss mit nur einer weiteren spiegelbildlich geschnittenen Einheit, was Privatsphäre und einen großzügigen Schnitt garantiert.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein helles, freundliches und sehr gepflegtes Treppenhaus, das einen positiven ersten Eindruck hinterlässt. Der wohnliche Charakter des Gebäudes wird durch die liebevoll gepflegten Außenanlagen ergänzt, die den gehobenen Standard des Hauses unterstreichen.

Ein weiteres Highlight ist die großzügig bemessene Tiefgarage, die der Wohnung einen eigenen Stellplatz bietet. Der Komfort, bei jedem Wetter sicher und bequem parken zu können, ist ein zusätzlicher Pluspunkt. Neben dem Stellplatz gibt es in der Tiefgarage einen großen Fahrradbereich, der von allen Bewohnern genutzt werden kann, sowie einen privaten Kellerraum, der reichlich Stauraum für persönliche Gegenstände bietet.

## Lage:

---

Münster-Hiltrup ist ein äußerst beliebter Stadtteil, der sowohl für Familien als auch für Berufspendler eine hervorragende Lebensqualität bietet. Mit seiner Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung schafft Hiltrup eine harmonische Balance zwischen Stadtleben und Erholung. Der Stadtteil liegt im Süden Münsters und überzeugt durch seine gute Infrastruktur: Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzte direkt vor Ort, sodass der tägliche Bedarf bequem gedeckt ist.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Dortmund-Ems-Kanal und dem Hiltruper See, die zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten einladen. Die vielen Grünflächen und Parks machen Hiltrup zu einem idealen Wohnort für Naturfreunde und Familien mit Kindern. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mit der Bahn erreicht man den Hauptbahnhof Münster in nur wenigen Minuten, und auch die Autobahn A1 ist schnell erreichbar.

## Ausstattung:

---

Ihre neue Wohnung beeindruckt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung und besticht durch ihren modernen, hellen Charakter. Im Jahr 2017 wurde die Wohnung umfassend und nachhaltig renoviert, wodurch sie in einem zeitgemäßen und frischen Erscheinungsbild erstrahlt. Ein besonderes Highlight sind die gemütlichen Dachschrägen, die durch das Satteldach entstehen. Diese verleihen den Räumen eine behagliche Atmosphäre und schaffen gleichzeitig eine großzügige Grundfläche, auch wenn sie in der Wohnflächenberechnung teilweise als Abzüge berücksichtigt sind.

Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig und geschmackvoll gestaltet. Ein schöner Balkon mit optimaler Nutzbarkeit und Blick ins Grüne lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Weitere Details eröffnet Ihnen unser Exposé, das wir Ihnen gerne unverbindlich zur Verfügung stellen.

## Sonstiges:

---

Diese Immobilie eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer, die Wert auf modernes Wohnen in einer begehrten Lage legen, als auch für Investoren, die nach einer wertstabilen Anlage mit guten Vermietungschancen suchen.

## Bilder

---

Hausansicht



Ausblick vom Balkon



Ansicht Balkon



Hauptebene

Dachgeschoss



zweite Ebene

## Spitzboden



Exposéplan, nicht maßstäblich

