

# Ein Haus, das die ganze Familie glücklich macht!



Objekt: 35376 | Hülshede 16 a | 48165 Münster / Hilstrup

Objektyp	Einfamilienhaus	Stellplätze	1 Freiplatz
Wohnfläche ca.	180 m <sup>2</sup>	Terrasse	Ja
Anzahl Zimmer	6	Unterkellert	Ja
Anzahl Schlafzimmer	4	Verfügbar ab	15.05.2025
Anzahl Badezimmer	2	Haustiere	nach Vereinbarung
Grundstücksgröße	1.200 m <sup>2</sup>	Kaltmiete	1.830,00 €
Anzahl sep. WC	1	Nebenkosten	250,00 €
Befuerung	Gas	Heizkosten	260,00 €
Heizungsart	Zentralheizung	Warmmiete	2.340,00 €
Kabel Sat TV	Ja	Kaution	5.310,00 €

## Energieausweisdaten

Baujahr	1952
Letzte Modernisierung	2024
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	349,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausw. gültig bis	28.01.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1952
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H

## Objekt

Dieses schöne Einfamilienhaus in Münster-Hiltrup bietet höchsten Wohnkomfort in einer ruhigen und begehrten Lage. Durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück vereint die Immobilie gemütliches Wohnen mit viel Freiraum.

Aufgrund der geräumigen Raumaufteilung bieten die Zimmer vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. So lassen sie viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und sind deshalb perfekt für das moderne Familienleben.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschön angelegte und weitläufige Garten, der mit einer nach Süd-Westen ausgerichteten Terrasse zum Entspannen und Genießen einlädt.

## Ausstattung

Der großzügige und lichtdurchflutete Wohnbereich ist mit einem gepflegten Parkettboden ausgestattet. Außerdem verfügt er über einen Kamin, der an kalten Tagen für eine gemütliche Atmosphäre im ganzen Haus sorgt.

Das moderne Bad im Erdgeschoss wurde bereits saniert und verfügt über eine gemütliche Badewanne. Währenddessen besitzt das Bad im Obergeschoss eine bodentiefe Dusche. Die vollausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen und ist im Mietpreis enthalten.

Im Erdgeschoss finden sich neben dem Parkettboden auch Fliesenböden, die besonders pflegeleicht und elegant wirken, während im oberen Bereich Teppichböden für Komfort und Gemütlichkeit sorgen.

In den Schlafräumen befinden sich größtenteils Einbauschränke, die in die Schrägen eingepasst sind.

Markant ist das Holztreppenhaus, das sich mit einem schönen Geländer durch die Geschosse zieht.

## Lage

Der mit fast 26.000 Einwohnern größte Stadtteil Münsters liegt etwa 6,5 Kilometer südlich der Innenstadt Münsters. Die sehr gute Verkehrsanbindung garantiert eine schnelle Erreichbarkeit zur "Guten Stube" Münsters, dem Prinzipalmarkt.

Im Sport- und Freizeitbereich existiert neben einem Hallenbad ein freizeitorientiertes Freibad zwischen dem Kanal und Hiltruper See. Beliebtes Ausflugsziel und landschaftlicher Glanzpunkt Hiltrups ist das

Naherholungsgebiet am Hiltruper See, bekannt auch als "Steiner See". Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen stehen in Hiltrup in vielen Varianten zur Verfügung.

Das Haus befindet sich am Ende einer Sackgasse und bietet somit eine sehr ruhige Wohnlage. Ein Lebensmittelladen ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

## **Maklerprovision**

Für den Mieter entsteht keine Maklergebühr.



Seitenansicht



Terrasse mit Blick in den Garten



Duschbad Obergeschoss



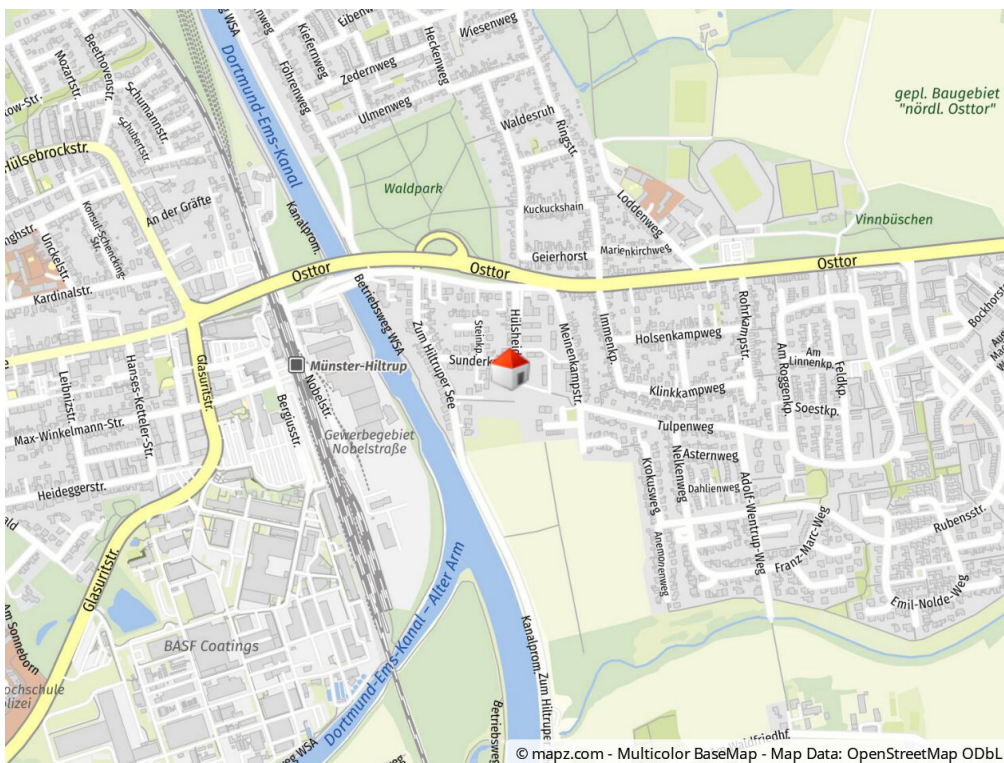
Wohnzimmer mit Kaminofen



Wannenbad Erdgeschoss



Ortslage



Stadtplan

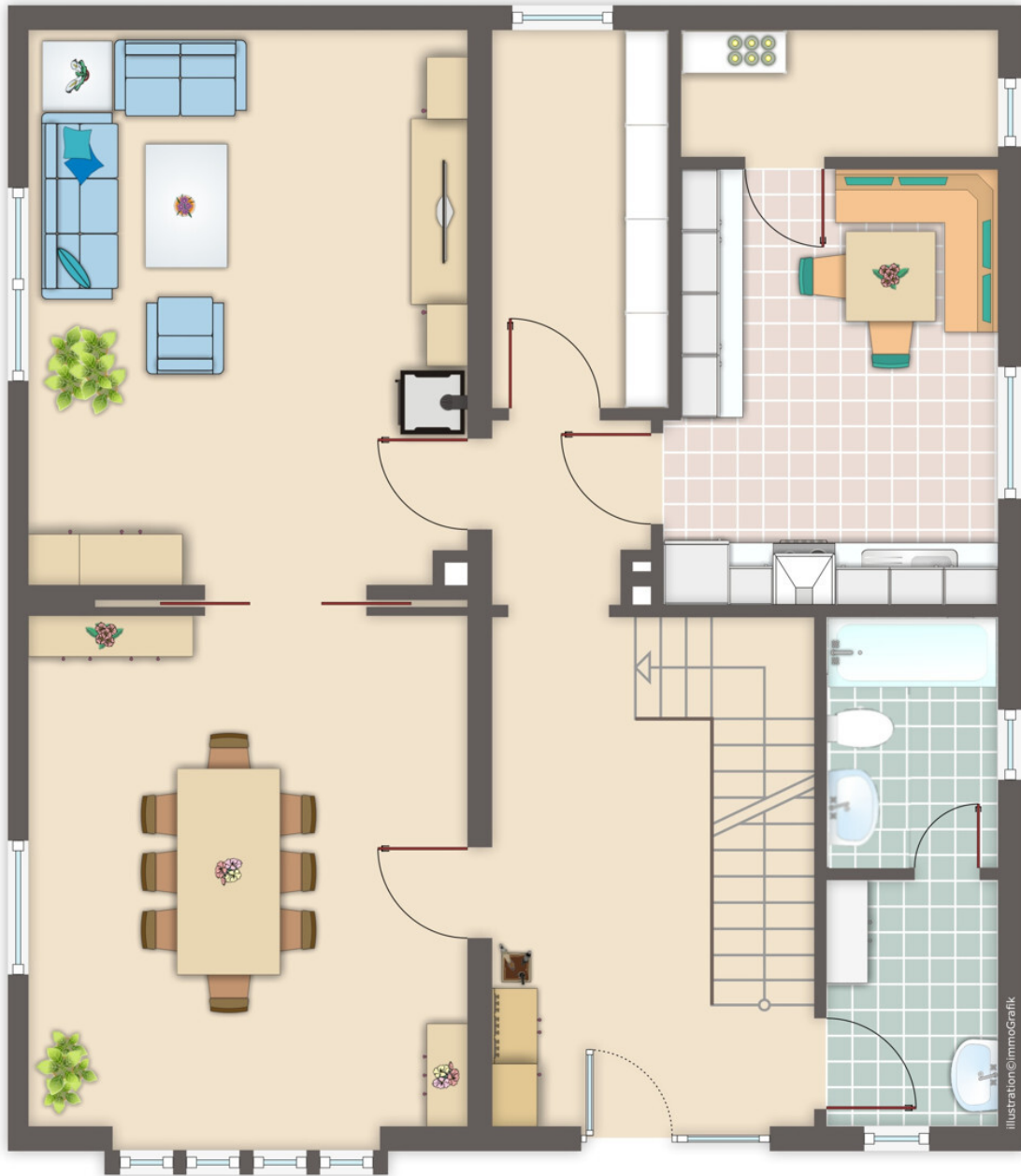


## Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Kellergeschoss



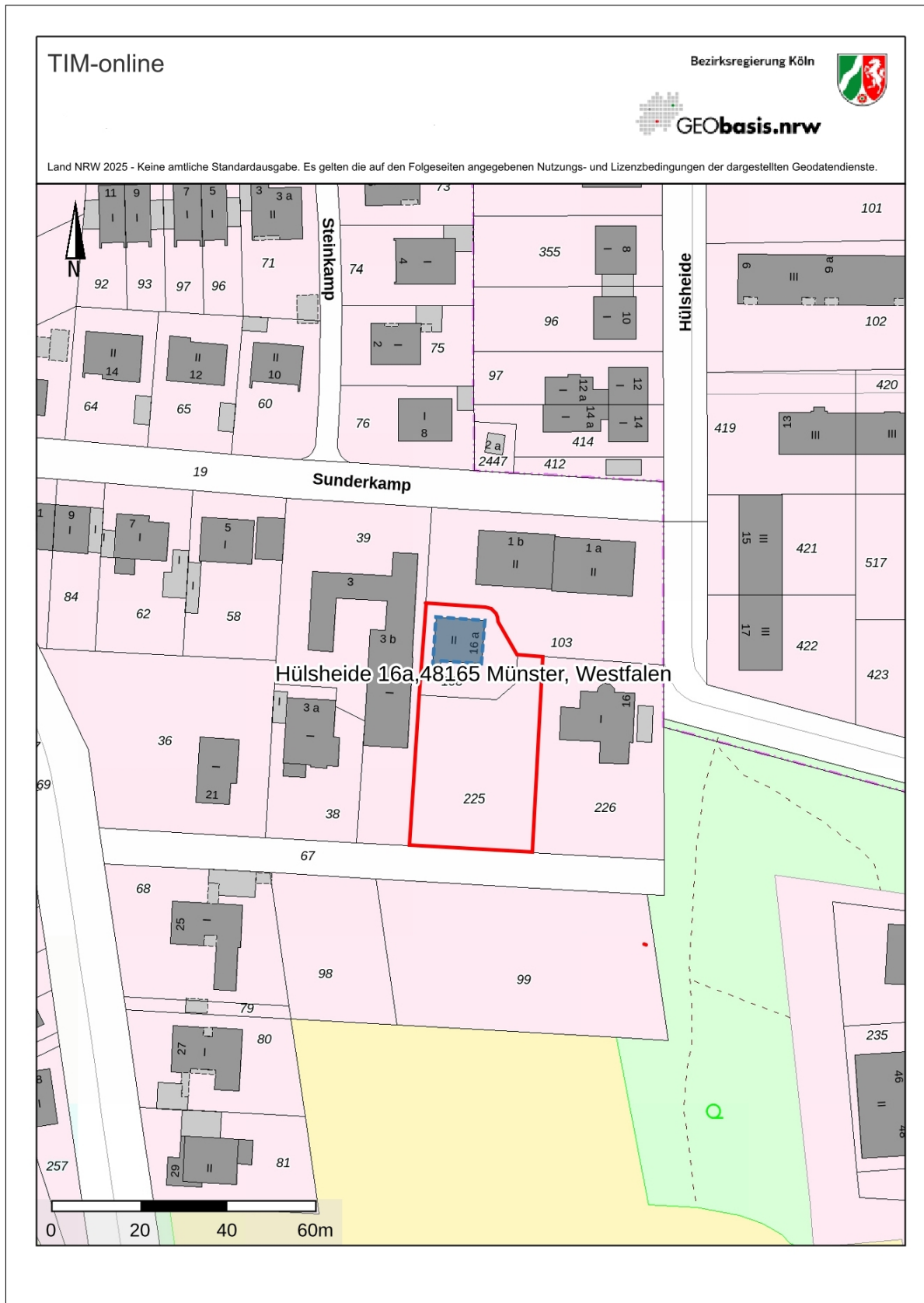
Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## 1. Obergeschoss



## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Sigrid Freckmann  
VMI Vermittlung Münster Immobilien GmbH & Co. KG  
Weseler Str. 253  
48151 Münster

Telefon: +49(251) 919879-0

Fax: +49(251) 919879-30

E-Mail: [anfragen@vmi-muenster.de](mailto:anfragen@vmi-muenster.de)

### Rechtshinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.