

# Exposé

## Villa in Muenster

### Exklusive Architektenvilla in Münster-Nord – Lifestyle, Luxus & Wohnkomfort



Objekt-Nr. OM-361866

**Villa**

Verkauf: **1.899.990 €**

48161 Muenster  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.325,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	362,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	492,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Architektenvilla (Baujahr 2011/2012) liegt in einer ruhigen Sackgasse in einem akademisch geprägten Wohnumfeld. Sie vereint modernen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung – eine Immobilie mit echtem Wow-Effekt in grüner, begehrter Lage. Grundstück, Wohnfläche & Wertangabe. Das Haus wurde auf zwei zusammengelegten Grundstücken mit einer Gesamtfläche von ca. 1.325 m<sup>2</sup> errichtet.

- Aktueller Bodenrichtwert laut BORIS NRW: ca. 600 €/m<sup>2</sup> → Grundstückswert: 810.000 €
- Aktuelle Baukosten für eine Luxusimmobilie: ca. 6.000 €/m<sup>2</sup> x 362 m<sup>2</sup> → 2.172.000 €
- ➔ Gesamtwert heute: ca. 2,98 Mio. €

Die Wohnfläche von ca. 362 m<sup>2</sup> verteilt sich auf die Hauptwohnung (ca. 302 m<sup>2</sup>) sowie eine separat zugängliche Einliegerwohnung (ca. 60 m<sup>2</sup>). Großzügige Terrassen und ein liebevoll angelegter Garten runden das Gesamtbild ab.

### Highlights der Hauptwohnung

Offene Luxusküche aus Olivenholz & geflammtem Granit

Großzügiger Wohn-/Essbereich mit TV-Lounge

4 Schlafzimmer, 2 stilvolle Bäder (eins en Suite mit Ankleide)

1 Gästezimmer & Gäste-WC/Dusche

Hauswirtschaftsraum mit raumhohen Türen

Alle Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon

Wellness & Funktionalität im Untergeschoss

Fitnessraum mit finnischer Sauna & Duschbad

Technikraum & zusätzlicher Stauraum

### Einliegerwohnung

2 Zimmer, Küche mit nagelneuer Einbauküche, modernes Duschbad, Abstellraum und Flur – ideal für Gäste, Homeoffice oder zur Vermietung

### Ausstattung & Extras

Raumhöhen bis zu 2,90 m, bodentiefe Fenster

Hochwertige Bodenbeläge: Naturschiefer & geöltes Parkett

Maßgefertigte Einbauten, Bibliothek, professionelle Büroausstattung

Philippe Starck-Design & Bisazza-Fliesen

Fußbodenheizung im gesamten Haus & Garage

Revox Hi-Fi-System, BUS-System, Alarmanlage

Raffstores, stimmungsvolles Lichtdesign, Insektenschutzgitter

Photovoltaikanlage & Wasserenthärtungssystem

Doppelgarage mit Abstell- und Fahrradraum, elektrisches Schiebetor

Voll umzäuntes Grundstück mit überdachtem Freisitz

## Ausstattung

Luxuriöse Ausstattung mit hochwertigen Miele-Küchengeräten, edlem Naturstein-Schieferboden, extra hohen Zimmertüren (2,80 m), privater Sauna und vielen weiteren exklusiven Details.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Fazit

Ein Haus für höchste Ansprüche – perfekt geeignet als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenlösung oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Und ganz wichtig: Die wahre Schönheit und der exklusive Charakter dieses Hauses lassen sich auf Fotos kaum vermitteln – man muss es vor Ort erleben!

## Lage

Gelegen im Stadtbezirk Münster-West, etwa sechs Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, bietet Nienberge eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung. Die Nähe zur Autobahn A1 (Abfahrt Münster-Nord) und zur Bundesstraße B54 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der umliegenden Regionen. Der Ortsteil Häger verfügt zudem über einen Bahnhaltepunkt an der Strecke Münster–Gronau, was die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr weiter verbessert. Nienberge bietet eine hohe Lebensqualität durch die Kombination von ruhigem, grünem Wohnen und guter Erreichbarkeit der Innenstadt. Die vorhandene Infrastruktur, kulturelle Sehenswürdigkeiten und die Nähe zur Natur machen den Stadtteil zu einem begehrten Wohnort für Familien und Ruhesuchende.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Haus 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1

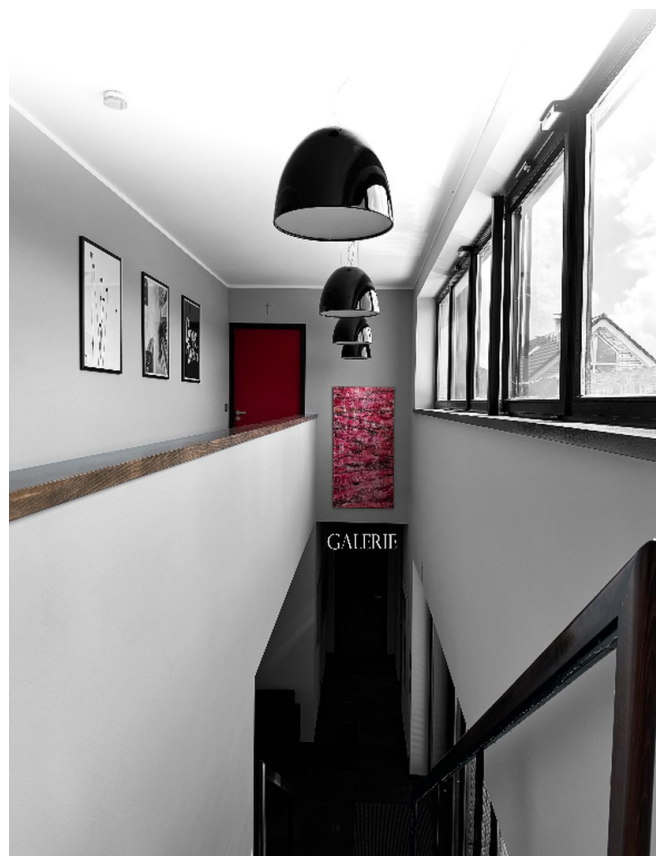


Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Galerie

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Garten

# Exposé - Galerie



Freisitz



Billard

# Exposé - Galerie

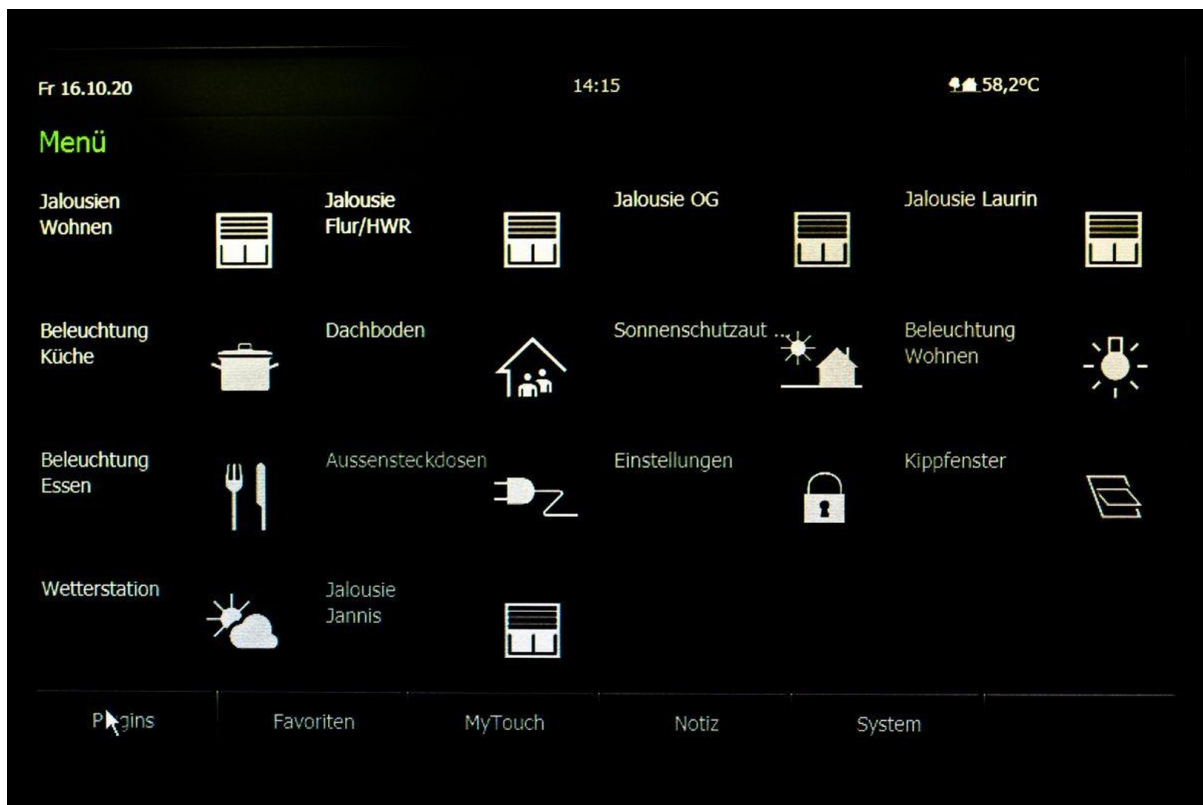


Sauna Raum



Sauna

# Exposé - Galerie



Smarthome



Einliegerwohnung 1

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung 2

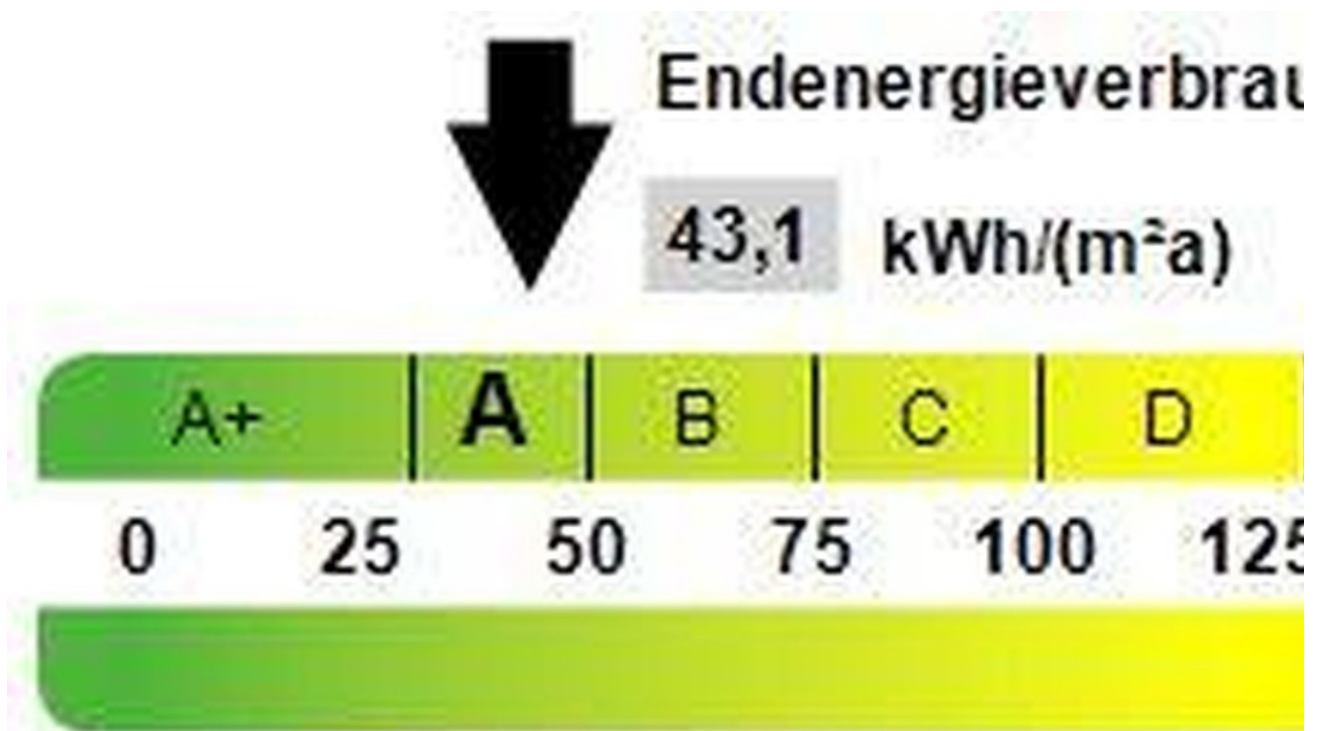


Einliegerwohnung 3

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Küche



Energy

# Exposé - Galerie



Technik Raum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

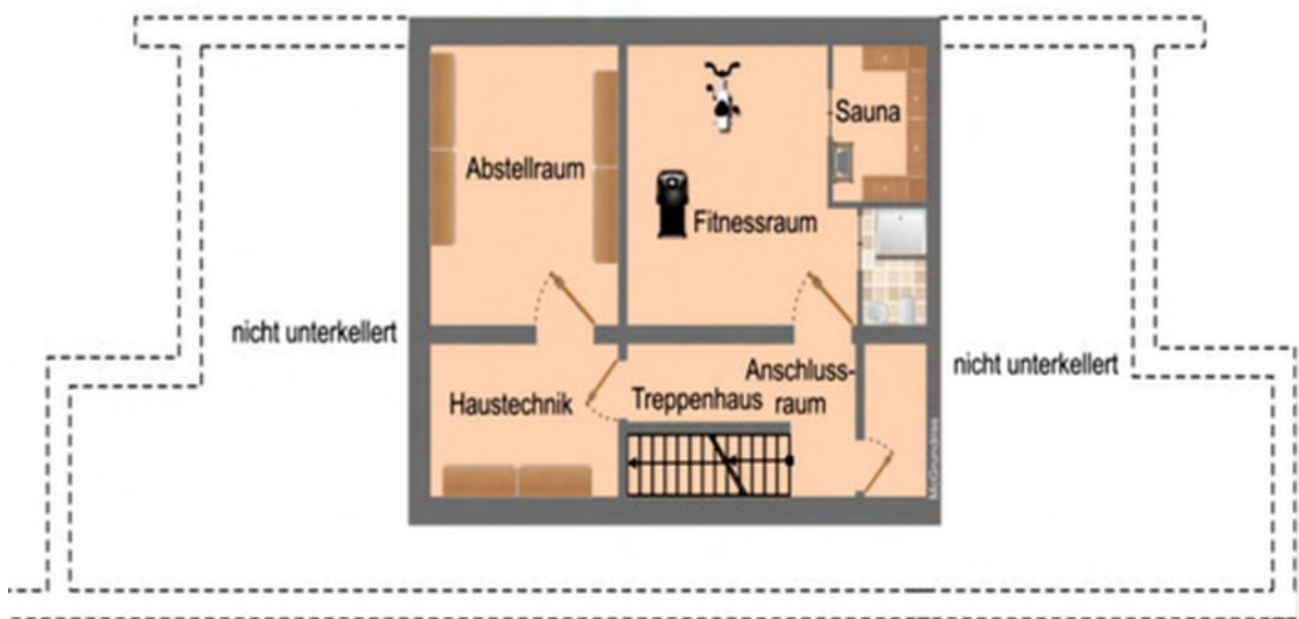
# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS UG



Grundriss UG