

Exposé

Reihenendhaus in Münster

**Gepflegtes Einfamilienhaus im Gartenhof-Stil mit hoher
Privatssphäre - modernisiert und bezugsbereit**



Objekt-Nr. OM-428271

Reihenendhaus

Verkauf: **655.000 €**

Hölderlinweg 39
48165 Münster
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	322,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	149,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Keine Maklerkosten!

Dieses Einfamilienhaus als Reiheneckhaus im beliebten Gartenhof-Baustil (Baujahr 1983) verbindet durchdachte Architektur mit hoher Wohnqualität. Es liegt in einer gewachsenen, familienfreundlichen Nachbarschaft in Münster-Hiltrup-West.

Mit knapp 150 m² Wohnfläche, großzügigem Grundriss sowie einem ca. 50 m² großen Keller bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien mit bis zu drei Kindern und moderne Arbeitsanforderungen.

Wohnen mit Weitblick und Rückzug

Herzstück ist der helle Wohn- und Essbereich in L-Form mit beeindruckenden 8,63 m Raumbreite. Hochwertiger italienischer Marmorboden mit Fußbodenheizung sorgt für ein offenes Raumgefühl. Die sonnige Terrasse ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und verfügt über eine neue elektrische Markise (2023). Durch die Ecklage genießen alle Räume maximale Privatsphäre und freien Blick ins Grüne. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum.

Flexible Nutzung – vorbereitet auf die Arbeitswelt von morgen

Das ausgebaute Dachgeschoss eignet sich ideal als ruhiges Homeoffice oder Gästezimmer. Die räumliche Trennung ermöglicht konzentriertes Arbeiten und bietet hohe Flexibilität für zukünftige Lebens- und Arbeitsmodelle.

Energieeffizient und zukunftssicher

Gute Dach- und Fassadendämmung, 2-fach verglaste Fenster sowie die komplette Erneuerung der Heizung in 2024 (Luftwärmepumpe, Investition ca. 40.000 €) führen zu einem soliden Energiekennwert D (114,8 kWh/m²). Weitere Maßnahmen (Fenster, Lüftung, PV) sind optional. Ein individueller Sanierungsfahrplan (ISFP) eines unabhängigen Energieberaters liegt vor.

Hochwertige Einbauten – direkt einziehen

Maßgefertigte Einbaumöbel optimieren die Wohnfläche, insbesondere im 1. OG und Dachgeschoss. Zeitlose Gaggenau-Einbauküche, Maßgarderobe, Holzkamin, flexibel bearbeitbares Mahagoni-Holz im Erdgeschoss, ausgestattete Kinderzimmer, Einbauschränke im Elternschlafzimmer sowie ein modernes Bad mit wandhängenden Möbeln runden das Angebot ab.

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Top gefragte Lage – Natur, Stadt und Familienalltag

Das Haus liegt in einer ruhigen Spielstraße – nur 100m vom nächsten Spielplatz entfernt. Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind sicher und schnell erreichbar – ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestellen (20-Minuten-Takt in die Innenstadt von Münster), Sportvereine und das Naherholungsgebiet Steiner See.

Hiltrup selbst ist mit über 30.000 Einwohnern der größte Stadtteil Münsters und bietet eine hervorragende Infrastruktur: eigener Bahnhof, direkte Autobahnanbindung (A1, A43), zahlreiche Buslinien, moderne medizinische Versorgung und ein breites Sport- und Freizeitangebot – bis hin zum Golfclub.

Fazit: Einziehen – wohlfühlen – nichts vermissen

Dieses gepflegte, durchdachte und bereits energetisch modernisierte Haus ist sofort bezugsbereit. Es verbindet Lebensqualität mit Funktionalität und liegt in einem der gefragtesten Stadtteile Münsters.

Und das Beste: Keine Maklerprovision!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



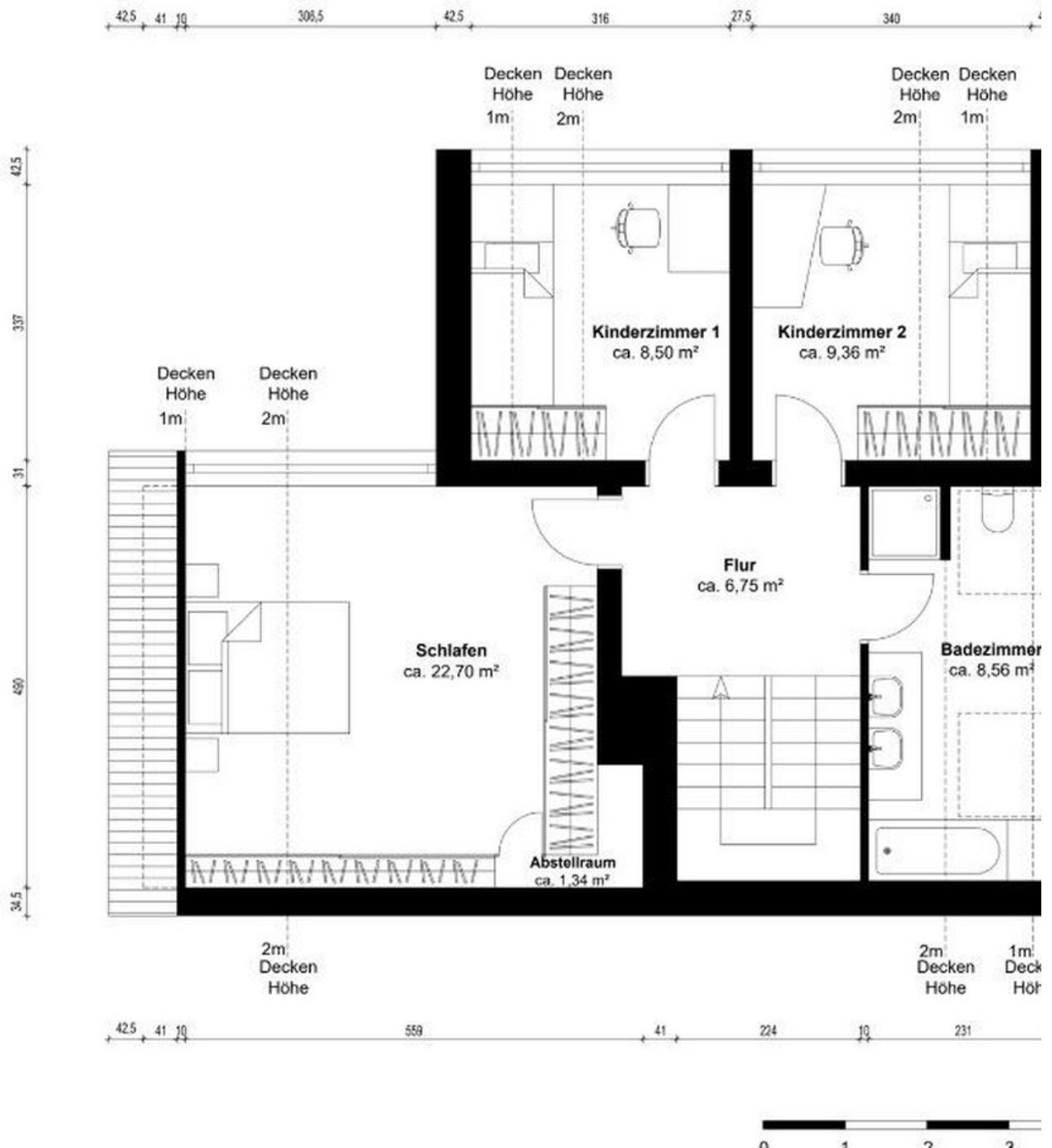
Exposé - Galerie



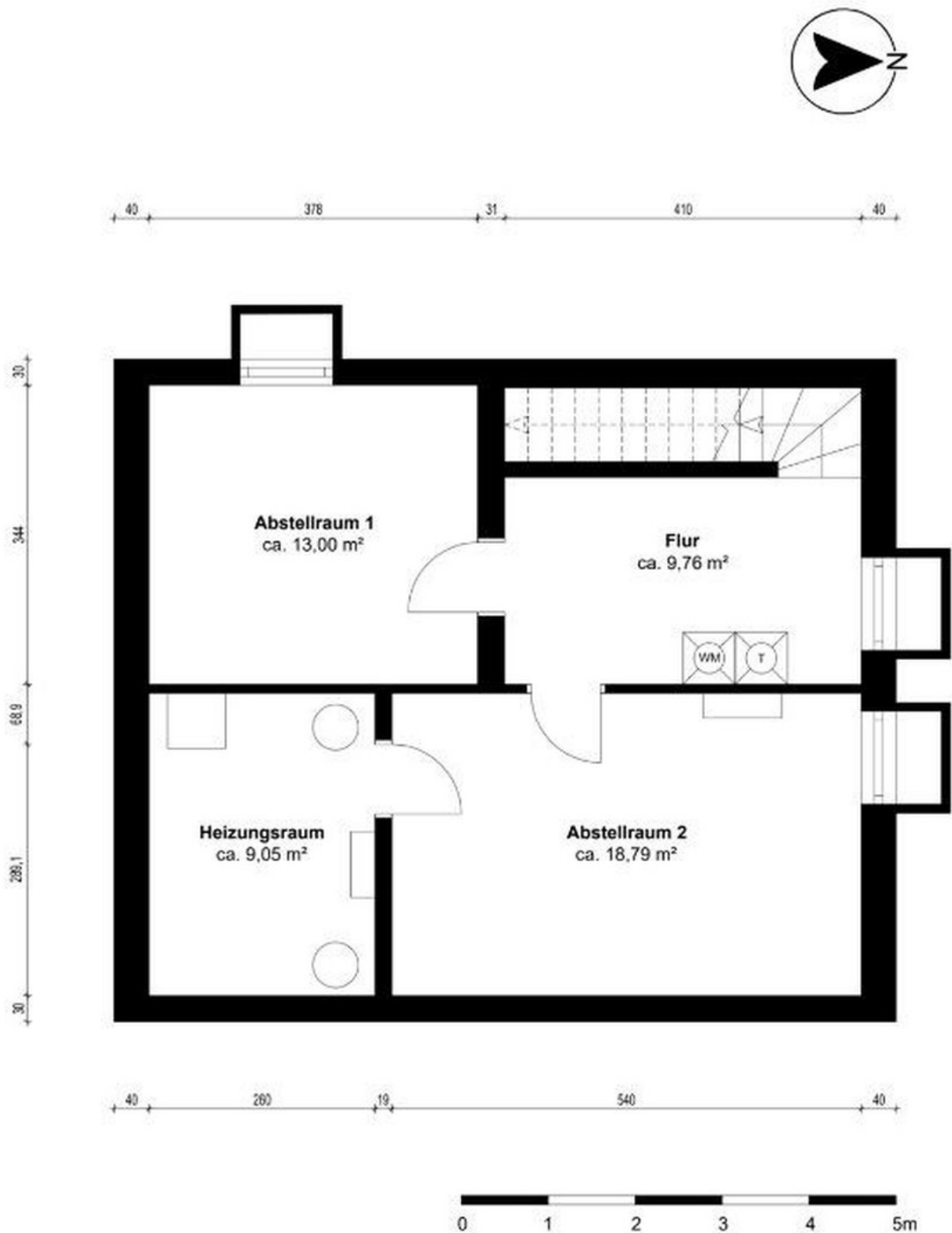
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Architectural floor plan of the 1st floor (1.OG) of a house. The plan includes the following rooms and areas:

- Terrasse:** 50% ca. 7.05 m²
- Wohnzimmer:** ca. 30.97 m²
- Esszimmer:** ca. 13.12 m²
- Küche:** ca. 10.87 m²
- Flur:** ca. 11.56 m²
- Abst. c9:** 1.18 m²
- Garderobe:** ca. 4.96 m²
- Gäste-WC:** ca. 2.56 m²
- Treppe 1.OG:** ca. 0.72 m²
- Treppe Keller:** ca. 0.72 m²

The plan also shows a fireplace (Kamin) and a heat pump (Wärmepumpe). The scale bar indicates 0 to 5 meters.

