

Exposé

Doppelhaushälfte in Münster

Neubau einer DHH 5-Zimmer-Haus in Hilstrup-Sternkamp 20a, Erstbezug



Objekt-Nr. OM-461536

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.450 € + NK**

Ansprechpartner:
Walter Weber

Sternkamp 20
48165 Münster
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	7.500 €
Grundstücksfläche	307,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	158,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Stellplätze	1
Heizkosten	125 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In Münster-Hiltrup entsteht diese Doppelhaushälfte, die eine perfekte Symbiose aus Qualität und Nachhaltigkeit darstellen. Mit einer geplanten Fertigstellung September/2026 vereint diese stilvollen Einheit modernste Architektur mit funktionalen Grundrissen, die ein ansprechendes Wohnkonzept für anspruchsvolle

Bewohner schaffen.

Die Einheit fügt sich nahtlos in das lebendige Wohngebiet ein, das bereits durch eine harmonische Mischung aus Bestandsgebäuden und Neubauten charakterisiert ist.

Als KfW-Effizienzhaus 40 NH konzipiert, setzen diese Doppelhaushälften neue Standards in puncto Energieeffizienz und ökologischer Bauweise.

Aber nicht nur der Wohnbereich bietet viel Entfaltungsspielraum, auch der Außenbereich mit großer Terrasse und Garten die alle nach Süd/West ausgerichtet sind, hat seinen ganz besonderen Charme.

Das Tageslichtbad erhält hochwertige Fliesen und wird mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Wäsche in Keller tragen ist nicht notwendig, der HWR befindet sich im Obergeschoss und hat ebenfalls ein Fenster für Tageslicht und zum Lüften.

Die DHH verfügt über einen Außenstellplatz, der das stressfreie Parken des PKWs ermöglicht.

Mit diesen Doppelhaushälften in Münster erleben Sie Wohnkomfort auf höchstem Niveau, unterstützt durch geprüfte Bauqualität und eine gehobene Ausstattung.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause, in dem Qualität, Komfort und Nachhaltigkeit harmonisch zusammenfließen.

Ausstattung

Die DHH bietet mit ihrem offenen Wohnkonzept und lichtdurchfluteten Räumen den idealen Rahmen für ein modernes Familienleben. Die Ausstattung mit Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen, Dreifach-Wärmeschutzverglasung, ebenerdiger Dusche und elektrischen Rollläden spiegelt den hohen Wohnkomfort wider.

Zusätzlich sorgt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und Wallbox für ein Konzept welches nachhaltige Wohnen unterstreicht.

Im Wohn- und Schlafbereich erwartet Sie ein edler Designbodenbelag im stilvollen Fischgrätmuster, der für eine besondere Atmosphäre sorgt. Das Badezimmer, Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum sind mit modernen, großformatigen Fliesen ausgestattet. Im Badezimmer finden Sie zudem eine Badewanne, die für entspannte Momente sorgt.

Der Gartenbereich lädt zum Verweilen ein und bietet Ihnen die Möglichkeit, in Ruhe zu entspannen, zu grillen und die Abende in angenehmer Atmosphäre zu genießen.

Wenn Sie Wert auf stilvolles Wohnen und eine hochwertige Ausstattung legen, ist diese Doppelhaushälfte genau das Richtige für Sie!

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass ich Bewerbungen nur berücksichtigen kann, wenn Sie mir folgende Informationen zukommen lassen:

1. Vollständiger Name

2. Aktueller Wohnort

3. Anzahl der einzuziehenden Personen

Ach freue mich auf Ihre Nachricht mit konkreten Angaben!

Lage

Hiltrup, Münsters größter Stadtteil im Süden der Stadt, bietet eine angenehme Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. Geprägt von einer lebendigen Mischung aus Wohngebieten, Grünflächen und historischen Industrieanlagen, ist Hiltrup ein attraktiver Wohnort für alle Generationen.

Trotz der ruhigen und grünen Lage ist Hiltrup hervorragend an das Stadtzentrum von Münster angebunden. Die Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Der Bahnhof Hiltrup bietet regelmäßige Zugverbindungen, und die Nähe zur B54 erleichtert die Anbindung an umliegende

Städte.

Der Stadtteil besticht durch seine vielseitigen Freizeitmöglichkeiten. Der Dortmund-Ems-Kanal lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Wassersportaktivitäten ein, während der nahegelegene Hiltruper See und die umliegenden Wälder Erholung im Grünen bieten. Das beliebte Freibad und das Hallenbad sind bei Bewohnern aller Altersgruppen geschätzt.

Familien profitieren von einer hervorragenden Bildungsinfrastruktur mit mehreren Grundschulen, zwei Gymnasien sowie Real-, Haupt- und Förderschulen. Die sichere und kinderfreundliche Umgebung mit zahlreichen Spielplätzen und Sportanlagen macht Hiltrup besonders attraktiv für junge Familien.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Einzelhandelsgeschäfte sowie Ärzte und Apotheken sind gut erreichbar. Die Stadthalle Hiltrup ist ein kultureller Mittelpunkt mit einer Vielzahl an Veranstaltungen und bietet ein abwechslungsreiches Programm.

Hiltrup vereint städtische Annehmlichkeiten mit naturnaher Lebensqualität. Mit seiner guten Anbindung, umfassenden Infrastruktur und den vielseitigen Freizeitmöglichkeiten bietet der Stadtteil ein ideales Wohnumfeld für Familien, Berufstätige und Senioren.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	8,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Gartenbereich



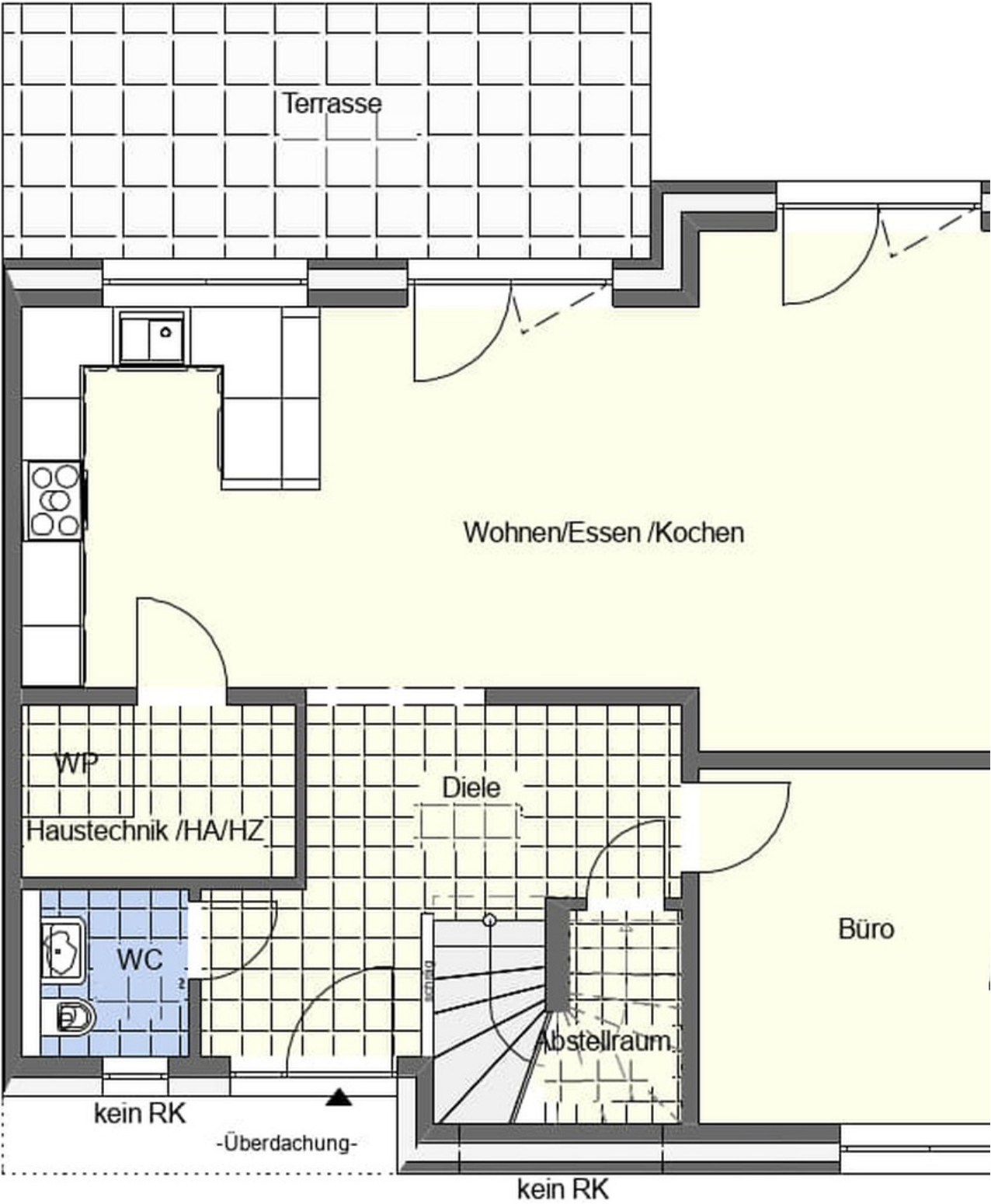
Gartenbereich

Exposé - Galerie



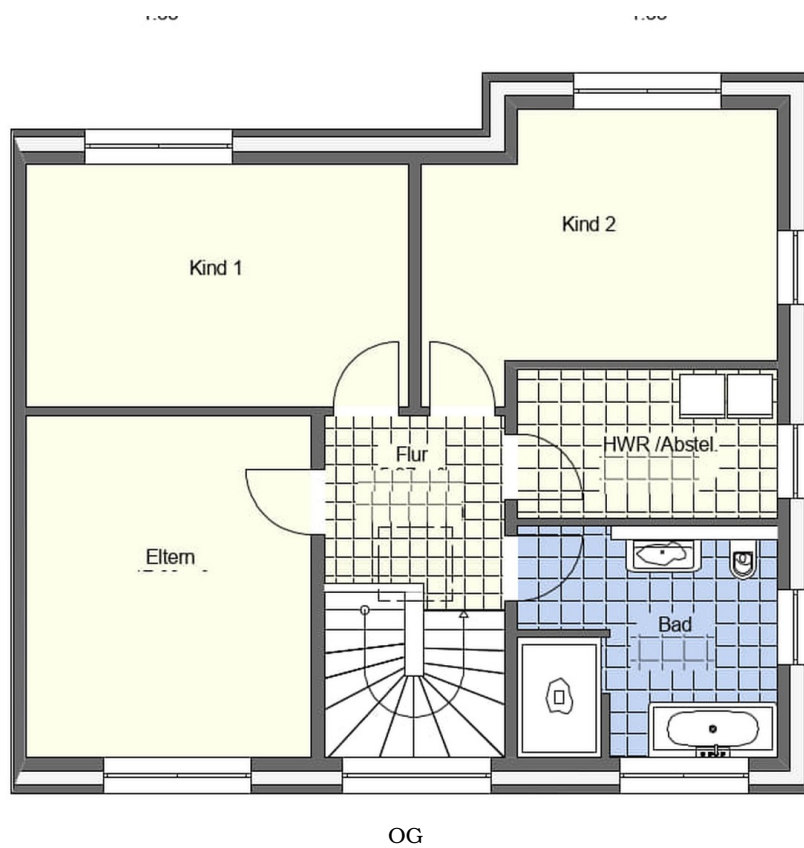
Essen/Kochen

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

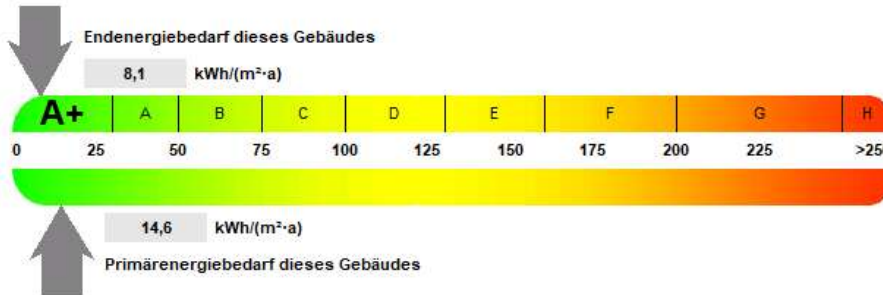
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **5,1** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **14,6** kWh/(m²·a) Anforderungswert **47,0** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert **0,23** W/(m²·K) Anforderungswert **0,42** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

8,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

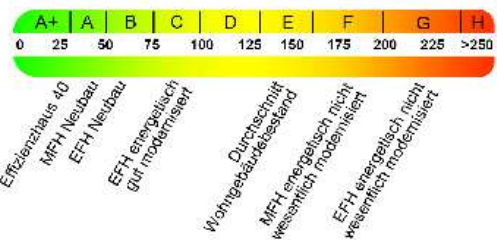
- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe⁸			
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹			
Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰		
Summe⁸			

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf