

**Charmantes Einfamilienhaus mit 1.455 m<sup>2</sup> Baugrund zu verkaufen!**



**Objektnummer: 5231/1344**

**Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6232 Münster
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	189,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	63,25 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	759.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Jindra Immobilien GmbH**

Jindra Immobilien GmbH  
Agramsgasse 16  
6060 Hall in Tirol

T +43 5223 52204

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand M.A.

- Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Immobilientreuhänder
- Akademischer beim Bundesministerium für Justiz eingetragener Mediator

---

Sie möchten eine Immobilie verkaufen und wollen den Wert wissen?  
Gerne stehe ich Ihnen unverbindlich mit meiner Expertise aus  
40 Jahren zur Verfügung.

Rufen Sie mich einfach an (Tel: 05223 52204) oder schreiben Sie mir eine  
e-Mail an: [info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)

## Objektbeschreibung

### **Charmantes Einfamilienhaus mit 1.455 m<sup>2</sup> Baugrund in ruhiger Lage von Münster zu verkaufen!**

Willkommen bei diesem einladenden Einfamilienhaus, das seinen neuen Besitzern zahlreiche Möglichkeiten bietet, ihr Traumhaus zu gestalten. Das Haus wurde im Jahr 1962 errichtet und strahlt einen zeitlosen Charme, dem Alter entsprechend aus. Das Dach wurde im Jahr 2005 komplett erneuert und darüber hinaus wurde eine Solaranlage neu installiert.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem geräumigen Dielenbereich begrüßt, der Sie direkt in die gemütliche Küche führt. Diese verfügt über eine praktische Einbauküche und bietet reichlich Platz für kulinarische Kreationen. Durch die großen Fenster strömt viel Tageslicht herein und verleiht dem Raum eine angenehme Atmosphäre.

Das Wohnzimmer im Erdgeschoss lädt zum Entspannen ein und hat einen direkten Zugang auf den vorgelagerten Wintergarten. Im Wintergarten können Sie die wärmenden Sonnenstrahlen genießen und gemütliche Stunden in geschützter Atmosphäre verbringen. Des Weiteren ist ein Badezimmer mit einer einladenden Badewanne, einem Fenster und einer Toilette vorhanden.

Im Obergeschoss finden Sie mehrere Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können. Ein weiteres Badezimmer bietet Entspannung nach einem langen Tag und verfügt über eine Dusche, ein WC und ein großes Fenster.

Das teilweise ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 63 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Wohnraum und könnte ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden. Die Holzverkleidung verleiht dem Raum eine rustikale Note und schafft eine gemütliche Atmosphäre. Hier ist ein WC und Waschtisch vorhanden.

Der Kellerbereich bietet zusätzlichen Stauraum, sowie Platz für den Heizkessel und den Pufferspeicher der Solaranlage, die auf dem Dach angebracht wurde.

Das ca. 1.455 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst einen großzügigen Gartenbereich, der viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen bietet. Des Weiteren erwartet Sie ein betonierter Pool, ein charmantes Gartenhaus sowie eine eigene Grillstelle für unvergessliche Momente im Freien. Der Zugangsweg führt durch eine malerische Hanglage und verleiht dem Anwesen einen besonderen Charme.

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet seinen neuen Besitzern die Möglichkeit, ein persönliches Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen zu schaffen. Mit etwas Liebe und handwerklichem Geschick kann dieses Haus zu einem wahren Juwel werden.



Das riesige Grundstück ist zur Gänze als Bauland/Wohngebiet gewidmet und kann zusätzlich noch verbaut werden.

Durch die südseitig orientierte Hanglage ist eine optimale Besonnung und Aussicht gegeben.

Das Haus steht seit längerem leer, der riesige Garten mit seinen großen Bäumen freut sich ebenfalls wieder benutzt zu werden.

### **Infrastruktur und Lage**

In unmittelbarer Nähe finden sich verschiedene Nahversorgungseinrichtungen wie Bäckereien, Metzgereien, Supermärkte und Drogerien, die eine breite Palette an Produkten für den täglichen Bedarf bieten. Diese Einrichtungen sind gut erreichbar und gewährleisten eine bequeme Versorgung der Bewohner mit Lebensmitteln und anderen Waren.

Darüber hinaus ist die medizinische Versorgung mit zahlreichen Arztpraxen, Zahnärzten, Apotheken und einem Krankenhaus in der Nähe sehr gut gewährleistet. Dies sichert den Bewohnern eine umfassende gesundheitliche Betreuung.

Für Familien mit Kindern stehen verschiedene Bildungseinrichtungen zur Verfügung, darunter Volksschulen und Kindergärten, die leicht erreichbar sind und eine qualitativ hochwertige Bildung und Betreuung bieten.

Die Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sind vielfältig. Neben Sportanlagen wie Schwimmbädern, Fitnessstudios und Skigebieten gibt es auch zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars, die zu geselligem Beisammensein einladen. Auch kulturelle Einrichtungen wie Kinos sind vorhanden, die für Unterhaltung und Abwechslung sorgen.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit Bushaltestellen und Lokalbahnhöfen in der Nähe, die eine bequeme Anbindung an die umliegenden Orte und Städte ermöglichen.

Bezugsbereit: ab sofort!

Kaufpreis: auf Anfrage!

**Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:**

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1%

Vermittlungshonorar 3 % (zzgl. 20 % Ust) vom Kaufpreis

Kaufvertragserrichtung/Beglaubigungskosten ca. 1,5% - 2% (+20% Ust)

Finanzierungskosten lt. Bank

**Anmerkung:**

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unverbindlich zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an (05223/52204) oder senden Sie uns eine E-Mail (info@jindra-immobilien.at).

© sämtlicher Fotos/Abbildungen Jindra Immobilien

Wir bitten um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können!

Das Angebot ist freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen die uns als Jindra-Hellebrand Immobilien GmbH vom Eigentümer und von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind somit ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <3.500m

Post <500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap