



#0010000053

## MÜNSTER: Exklusives Einfamilienhaus in beliebter Wohngegend

6232 Münster



Kaufpreis: 990.000,00 €

Wohnfläche: 157,76 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

### IHR BETREUER



Stefanie Skrivan

Raiffeisen Immobilien Tirol Kundl

stefanie.skrivan@rb-kundl-muenster.at

+43 5338 7244 78810





## BESCHREIBUNG

In einer sehr beliebten Wohngegend von Münster erwartet Sie ein exklusives Einfamilienhaus, welches höchsten Wohnkomfort auf ca. 157,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet.

Das Haus bietet alles, was man sich als Familie wünscht. Privatsphäre, gepflegten Garten mit Sonnenterrasse, genügend Zimmer, schöne Wohnküche mit Essbereich und gemütlichem Kachelofen und zwei Badezimmern.

Aufteilung Erdgeschoss:

- Großer Eingangsbereich mit Garderobe und Schränken für Stauraum
- Heller Haushaltsraum mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- 1 Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster
- Separate Speisekammer
- 1 Büro
- Helle und große Wohnküche inkl. Essecke mit zentralem Kachelofen und Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- über die Holzwendeltreppe erreichen Sie das Obergeschoss mit Sichtdachstuhl aus Fichte massiv mit folgender Aufteilung:

Aufteilung Obergeschoss:

- Einladendes riesiges Elternschlafzimmer mit Zugang zum begehbaren Kleiderschrank und ins Badezimmer
- 1 helles Badezimmer mit Badewanne und Regendusche (komplett erneuert im Frühjahr 2024)
- 2 weitere Schlafzimmer
- WC mit Pissoir und Waschbecken



- Zugang zur überdachten Terrasse mit ca. 9,35 m<sup>2</sup> und herrlichem Bergblick. Hier besteht die Möglichkeit eine Außentreppe einzuplanen.

Die erhöhte Terrasse im Erdgeschoss mit einer Größe von ca. 15,55 m<sup>2</sup> ist überdacht und von dieser kommen Sie über drei Stufen in den gepflegten Garten oder in den Lagerraum/Außenkeller.

Der Lagerraum bzw. auch Außenkeller inkl. Technik hat eine Größe von ca. 31,63 m<sup>2</sup> und bietet sehr viel Stauraum. Von diesem Raum gelangen Sie weiter zur Garage, welche nochmals eine Größe von ca. 29,26 m<sup>2</sup> hat. Ein wahres Paradies für Bastler oder Handwerker.

Flächen:

- Grundstückgröße ca. 540 m<sup>2</sup>
- verbaute Fläche ca. 194 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche ca. 157,76 m<sup>2</sup>
- Garage ca. 29,26 m<sup>2</sup>
- Lager/Außenkeller inkl. Technik ca. 31,63 m<sup>2</sup>
- überdachte Terrassen: EG ca. 15,55 m<sup>2</sup> und OG ca. 9,35 m<sup>2</sup>
- Autoabstellplätze für mind. 6 bis 7 Autos

Bausubstanz allgemein:

- Erdgeschoss: Holz-Riegelbau, Dämmung innen mit Rockwool und Holzfaserplatten außen
- Obergeschoss: Porenbeton 30 cm, diffusionsoffen
- Hausausrichtung: süd-west mit Pultdach
- Fenster im EG: Kunststoff/Alu 2-fach Verglasung; Türen: Zargentüren aus Kiefer



- Fenster im OG: Kunststoff/Alu 3-fach Verglasung; Türen: Zargentüren aus Nuss

- 4000l Regenwassertank

Dieses 1988 erbaute Haus (1. Bauphase, Grundstock) strahlt, als wäre es ein Neubau. Ständige Wartungen und Überprüfungen sorgen dafür, dass es dem Haus und somit Ihnen an nichts mangelt.

Folgende Sanierungen sind durchgeführt worden:

1995 Umbau: Estrich, Fliesen, Badezimmer, Einbau Kachelofen, Optimierung der Wände im EG und Einbau der EWE Küche

2007 Aufstockung: OG neu, alle Fenster sind mit elektrischen Rollos ausgestattet worden, Insektenschutz neu, Sanierung des Badezimmers im EG, Eingangsbereich neu

2019: Photovoltaikanlage Fläche ca. 39 m<sup>2</sup> - 6,6 kW peak- 13 kWh Speicher

2020: Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage

2021: Einbau einer neuen Luft-Wärmepumpe (Warmwasser)

2022: Geothermie/ Wärmepumpe neu - Entfernung der Ölheizung, die Hauptwasserleitungen wurden erneuert, Technikraum neu, und die Rollmotoren erneuert und mit Fernbedienungen, WLAN und Funk ausgestattet

2023: Fassade neu, Holzanstich am Unterdach, Windladen, Terrasse und Gartenzaun, zudem das Terrassendach im EG erneuert und der Terrassenboden im OG getauscht, Außenkeller-Dacheindeckung (Lager/Technik) neu

2024: Im Badezimmer im Obergeschoss wurden eine Badewanne, eine Regendusche und hochwertige Armaturen neu eingebaut. Zudem wurde der Raum modern und ansprechend gefliest

Lage:

Das Einfamilienhaus liegt in einer familienfreundlichen und ruhigen Umgebung von Münster. Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten erreichen Sie bequem per Fahrrad oder Auto.



**Maklerservice & Bewertung**

Die Schigebiete SkiWelt Wilder Kaiser oder auch Spieljoch im Zillertal erreichen Sie nach ca. 30 Minuten Autofahrt. Die Autoauffahrten Richtungen Innsbruck/Brenner oder Kufstein/Rosenheim bereits in ca. 8 Minuten.

Sie möchten nähere Informationen und Grundrisspläne zu dem Objekt? Senden Sie gerne eine Anfrage oder melden Sie sich telefonisch, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1988
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Solar, Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage, 6 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 158 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 540 m <sup>2</sup>
Verbaute Fläche	ca. 194 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	ca. 32 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	03.01.2023
Gültig bis	02.01.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	66,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,16
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	2

### MERKMALE



**Maklerservice & Bewertung**

Lage	Süd-Westen	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Gebiet	Wohngebiet, Siedlungslage	Räume und Flächen	Abstellraum, Wasch/Trockenraum
Sonderausstattung	Rolladen	Zustand	Gut
Bauart	Pulldach	Keller	Nicht unterkellert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Urinal / Pissoir, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche, Speisekammer



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	990.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	990.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Gaststätten

Gasthof Kirchenwirt

#### Gesundheit

Sonnwend-Apotheke

REHA Zentrum Münster

#### Öffentliche Einrichtung

Münster, Tirol Dorf

#### Bildung

Volksschule

< 500m: Hort Münster Eltern-Kind-Zentrum Kramsach

< 500m: Kinderkrippe Münster Grisu

#### Einkauf

Rosemarie Riml

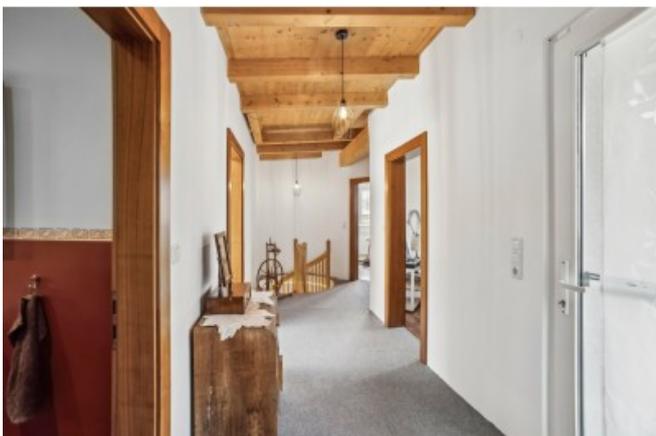
#### Verkehrsanbindung

A12 E45 E60 Münster Nord

A12 E60 E45 Münster Süd



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Homepage Raiffeisenbank Kundl-Münster eGen](#)

