



#0010000053

MÜNSTER: Exklusives Einfamilienhaus in beliebter Wohngegend

6232 Münster



Purchase price: 990.000,00 €

Living Area: 157,76 m²

Rooms: 7

YOUR CUSTODIAN



Stefanie Skrivan

Raiffeisen Tirol Kundl

stefanie.skrivan@rb-kundl-muenster.at

+43 5338 7244 78810





DESCRIPTION

In einer sehr beliebten Wohngegend von Münster erwartet Sie ein exklusives Einfamilienhaus, welches höchsten Wohnkomfort auf ca. 157,76 m² 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 m² und herrlichem Bergblick. Hier besteht die Möglichkeit eine Außentreppe einzuplanen.

Die erhöhte Terrasse im Erdgeschoss mit einer Größe von ca. 15,55 m² 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 m² und bietet sehr viel Stauraum. Von diesem Raum gelangen Sie weiter zur Garage, welche nochmals eine Größe von ca. 29,26 m² hat. Ein wahres Paradies für Bastler oder Handwerker.

Flächen:

- Grundstückgröße ca. 540 m²
- verbaute Fläche ca. 194 m²
- Wohnnutzfläche ca. 157,76 m²
- Garage ca. 29,26 m²
- Lager/Außenkeller inkl. Technik ca. 31,63 m²
- überdachte Terrassen: EG ca. 15,55 m² und OG ca. 9,35 m²
- 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 m² - 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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1988
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Solar, Central Heating: Air Heat Pump, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage, 6 x Open

AREAS

Living Area	ca. 158 sqm
Base Area	ca. 540 sqm
Built-Up Area	ca. 194 sqm
Storage Area	ca. 32 sqm
Terrace Area	ca. 25 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	03.01.2023
Valid until	02.01.2033
HWB-Value (KWh/m ² /a)	66,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,16
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	7
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	2

FEATURES



**Maklerservice & Bewertung**

Location	South-West	View	Mountain View
Area	Dwelling Area, Village Area	Additional rooms and areas	Storeroom, Drying Room
Special configuration	Roller Shutter	Condition	Good condition
Construction	Single Pitch Roof	Cellar	No cellar
Sanitation	Show, Bathtub, Urinal, Bathroom Window	Kitchen	Kitchenette, Open Kitchen, Pantry



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	990.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

TOTAL

Total buy price	990.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Gastronomy

Gasthof Kirchenwirt

Health

Sonnwend-Apotheke

REHA Zentrum Münster

Public Institution

Münster, Tirol Dorf

Education

Volksschule

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

< 500m: Kinderkrippe Münster Grisu

Shopping

Rosemarie Riml

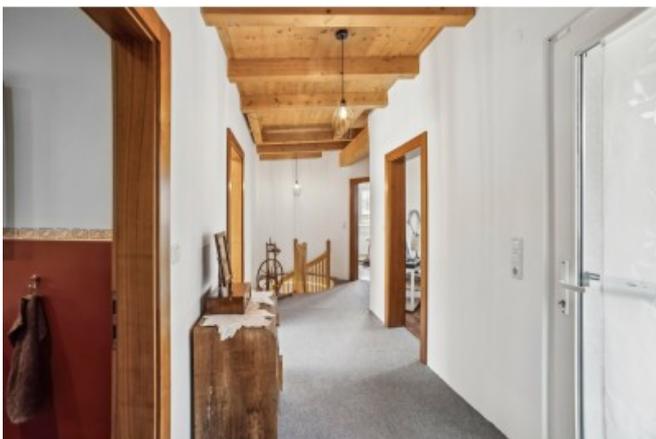
Transport

A12 E45 E60 Münster Nord

A12 E60 E45 Münster Süd



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Homepage Raiffeisenbank Kundl-Münster eGen](#)

