



Hiltruper  
Wohngärten

*Mein grünes  
Zuhause*

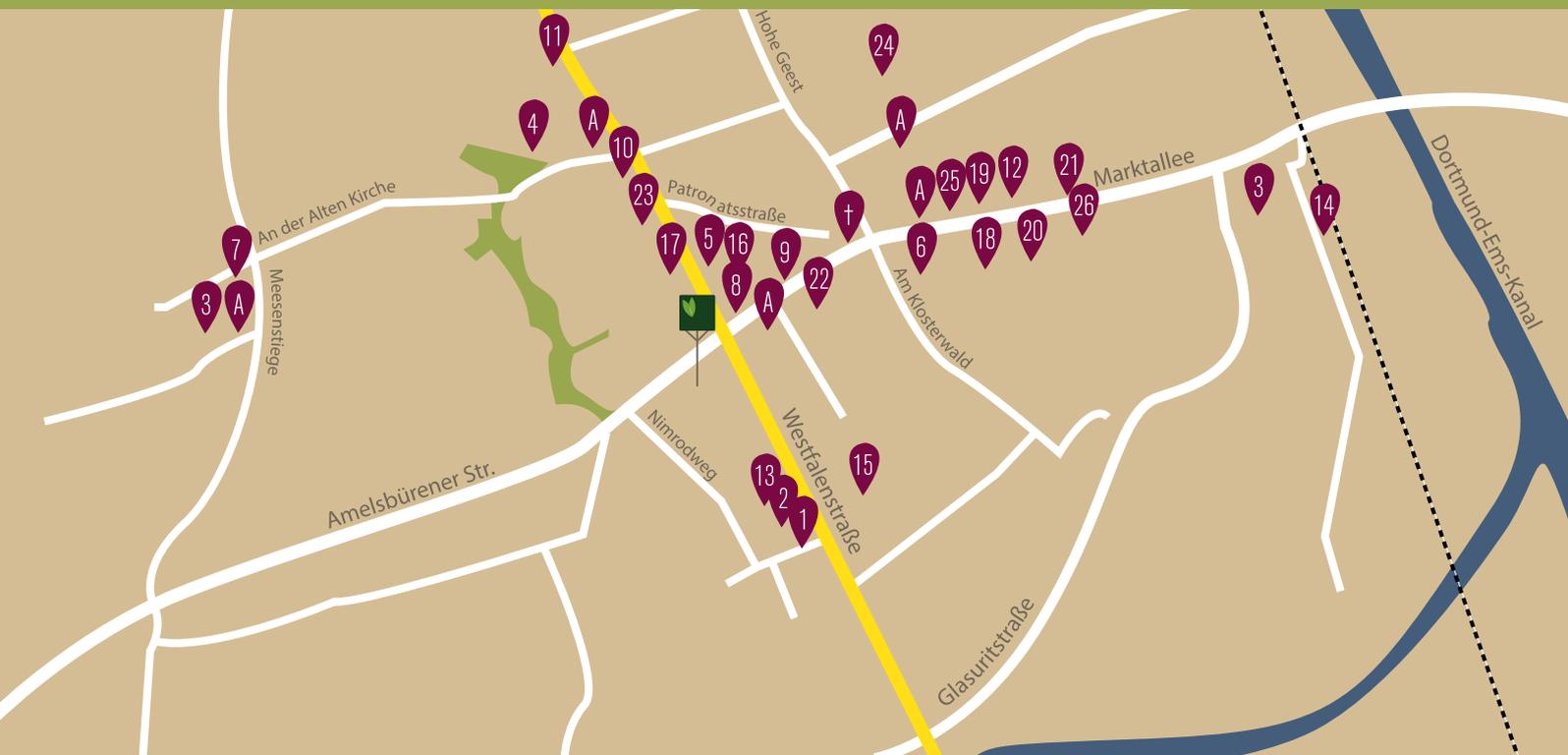
# Umgebung



Hiltrup -  
die perfekte  
*Balance* aus urbanem  
Flair und der Nähe  
zur Natur!



# Umgebung



- A. Apotheke
- †. Kirche
- 1. K+K
- 2. ALDI
- 3. E-Center
- 4. Lidl
- 5. Edeka Wiewel
- 6. dm Drogerie
- 7. Rossmann
- 8. El Flamenco Restaurant
- 9. Haus Bröcker Gaststätte
- 10. Hotel Hiltruper Hof
- 11. Burger King
- 12. Klostermann Bäckerei
- 13. Hosselmann Bäckerei
- 14. Hiltrup Bahnhof
- 15. Hallenbad
- 16. Akti-Med Pflegedienst
- 17. air Vital Pflegedienst
- 18. Tchibo Filiale
- 19. Deutsche Bank Filiale
- 20. Sparkasse MS-Ost Filiale
- 21. Volksbank Filiale
- 22. Hautzentrum
- 23. Jaques´ Weindepot
- 24. Fielmann
- 25. Ernsting´s Family
- 26. Kaufhaus Burgholz

# Hiltrup



Hiltrup ist mit seinen ca. 25.000 Einwohnern der größte Stadtteil Münsters. Die Größe, das urbane Flair und die Nähe zur Natur Hiltrups ist für jedes Alter attraktiv. Ursprünglich eine eigenständige Stadt, verfügt Hiltrup über gute Infrastruktur, einem eigenen Schulwesen und Kulturzentren .

Beliebte Ausflugsziele sind der Dortmund-Ems-Kanal und der Hiltruper See. Der Hiltruper See lädt zum Spaziergehen, Sonnen und Segeln ein, während das Baden im nahegelegenen Freibad, oder im Hallenbad möglich ist.

Südlich von Hiltrup beginnt die „Hohe Ward“. Das Waldgebiet ist beliebt bei Wanderern und Reitern und wird außerdem zur Trinkwassergewinnung genutzt.

Hiltrup verfügt über vorzügliche Verkehrsanbindungen. Bus, Bahn und ein eigener Autobahnanschluss machen diesen Teil Münsters bequem erreichbar. Der Wochenmarkt und die Marktallee versorgen die Bewohner mit allen Dingen des täglichen Bedarfs.



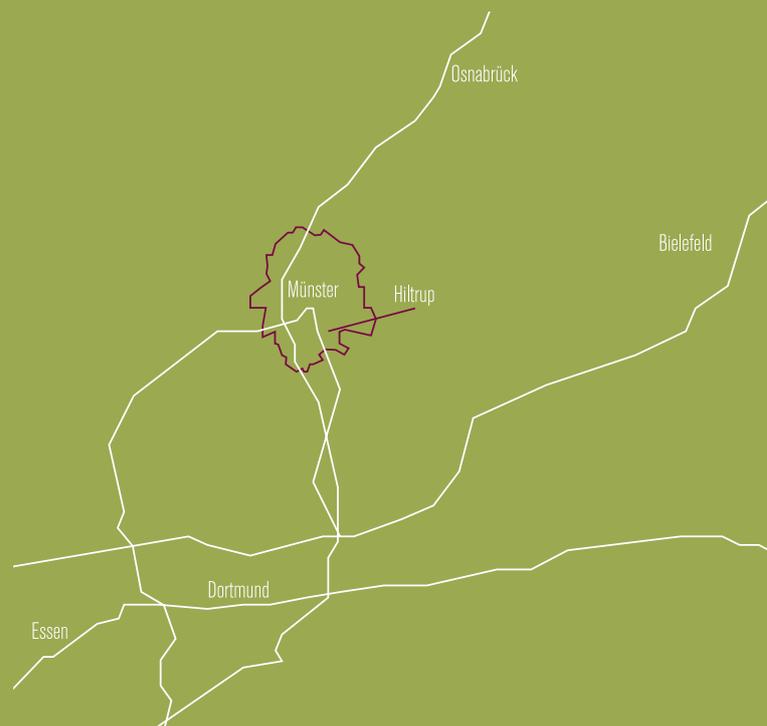
# Münster



Münster ist die lebenswerteste Stadt der Welt. Seit 2004 ist das offiziell, nachdem die Stadt den ersten Platz beim LivCom-Award belegte. Gewundert hat das wohl keinen Münsteraner. Denn Münster verfügt über den perfekten Ausgleich zwischen Innovation und Tradition, zwischen urban und ländlich, zwischen Wissenschaft und Kultur.

Die Stadt ist auch bekannt als Bischofssitz, Universitätsstadt (50.000 Studierende an insgesamt neun Forschungsinstituten), Fahrradhauptstadt (hier gibt es doppelt so viele Fahrräder, wie Einwohner), Skulpturenstadt (alle zehn Jahre finden hier die *skulpturprojekte münster* statt), Hansestadt und nicht zuletzt als Stadt des Westfälischen Friedens.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten laden zum entspannten Bummeln ein. Den Abend kann man in einer der in Münster reichlich angesiedelten Kneipen und Restaurants ausklingen lassen. Oder aber man entspannt sich bei einer Radtour durch die Promenade, bei einem Spaziergang im Nord- oder Südpark, oder auf einer Bootsfahrt auf dem Aasee.



# Fassadenansicht Haus 1



# Fassadenansicht Häuser 2 & 3



# *Aussicht einer der Wohnungen*



# Zimmeransicht Maisonette



# Badansicht Maisonette



# Dachgeschoss Maisonette



# Ausstattung



- großzügige Fensterflächen
- 3-fach Schallschutzverglasung
- abschließbare Fenster
- extra Glassicherung im Erdgeschoss
- kontrollierte Wohnraumlüftung dank Kammerlüftungssystem in den Fenstern
- Balkone und Terrassen mit sonniger Süd-Westausrichtung
- Balkone mit Milchglas und Edelstahl sowie Holzbelag
- Fußbodenheizung in allen Räumen, Einzelraumregelung
- hochwertiges Echtholz-Parkett in Wohn- und Schlafräumen
- edle Feinsteinfliesen in den Bädern
- elektrische Rollläden in allen Räumen
- Bodenebene Duschen, durchgehend gefliest
- elektrischer Handtuchheizkörper

# Ausstattung



- hochwertige Markenfliesen und Feinsteinzeug
- Keramik von Duravit oder von Villeroy&Boch
- Armaturen "eurostyle Cosmopolitan" von Grohe
- Komfortabler Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- modernes Wassersystem für unmittelbar warmes Wasser
- je Wohnung ein Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- die Treppenhäuser sind schallentkoppelt
- Ultraschall Wärmemengenzähler
- Klingel mit Video-/Sprechanlage
- Rauchmelder in den Wohnungen
- separates Gäste-WC
- eigener PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
- eigener Kellerraum
- überdachte Fahrradstellplätze außen sowie Fahrradkeller

# Übersicht



Gebaut werden drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten. Die Häuser bestehen aus drei, bzw. zwei Vollgeschossen mit Maisonettewohnungen. Fünf Wohnungen haben einen eigenen Garten. Die Wohnungen sind nicht nur unterkellert, sondern sind auch durch eine Tiefgarage mit insgesamt 21 komfortablen Stellplätzen miteinander verbunden.

## Wohlfühlen

Offene, lichtdurchflutete Wohnräume und einladende Außenbereiche machen die Wohnungen der Hiltruper Wohngärten zu etwas ganz Besonderem: Ihrem persönlichen Wohlfühlzu Hause!

Hier kommen Sie nicht nur gerne nach Hause, sondern möchten Ihre eigenen vier Wände am liebsten gar nicht mehr verlassen.

In zentraler Lage können Sie sich hier in grünen Gärten mit herrlichen Sonnenterrassen und auf großzügigen Balkonen genussvoll zurücklehnen und sich beim Sonnenbaden der modernen Haus- und Gartenarchitektur hingeben.

Außerdem sorgen Parkett, Fußbodenheizung und bodentiefe Fenster in den 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 40m<sup>2</sup> bis 135m<sup>2</sup> für extra viel Komfort. Nicht nur die Wohnräume überzeugen mit stilvollen Ausstattungsdetails: Auch im vollständig ausgestatteten Badezimmer kommen ausschließlich hochwertige Markenkomponenten ausgewählter Hersteller zum Einsatz – damit Sie sich rundum wohlfühlen!

Weiteren Komfort schafft der Personenaufzug, der die Tiefgarage und alle Geschosse des Hauses miteinander verbindet.

Die Häuser sind komplett digitalisiert durch einen Glasfasernetzanschluss von Unitymedia. Selbstverständlich sind individuelle Ausstattungswünsche möglich. Eventuell anfallende Mehrkosten für von der Baubeschreibung abweichenden Sonderwünsche und andere Ausstattungsvarianten sind selbst zu tragen. Die Wünsche sollten frühstmöglich geäußert werden.



## Effizienz

Eine Immobilie ist Wohn- und Lebensraum, den Sie als Bewohner über viele Jahrzehnte unbeschwert nutzen wollen. Eine zukunftssichere und nachhaltige Bauweise schützt den Eigentümer in vielfacher Hinsicht. Qualität beim Neubau bedeutet dabei nicht nur Langlebigkeit und die damit verbundene Investitionssicherheit, sondern gewährt auch ein natürliches, entspanntes Wohnumfeld.

# Übersicht



Einer der wichtigsten Vorteile in Bezug auf neue Techniken und Materialien ist sicher das Thema Energieeffizienz, gerade vor dem Hintergrund stetig steigender Energiekosten. Dank moderner Wandkonstruktionen, Fenster und Türen sowie dem Einsatz heutiger Baustoff-Standards kann hier ein hohes Maß an Wärmedämmung erreicht werden.

Die Fenster und Türen entsprechen daher der Schallschutzklasse 2 bzw. 3 bei jeweiliger 3-fach Verglasung. Auch die Geschosdecken werden entsprechend der EnEV- und Schallschutzberechnung ausgeführt.

Die Treppenhäuser werden von den Wohnungen schallentkoppelt gebaut.

Die Wohnungen sind mit einem Wassersystem ausgestattet, das zu jeder Zeit unmittelbar warmes Wasser zur Verfügung stellt.

Nicht zuletzt können Sie als Käufer einer neuen Wohnimmobilie auch eine moderne Heizungsanlage erwarten, die dem heutigen Stand der Technik entspricht und hier durch eine Solaranlage unterstützt wird.

Die Hiltruper Wohngärten bieten heute mehr denn je den Vorteil solider Nachhaltigkeit.

## Sicherheit

Ihre Sicherheit ist im hohen Maße gegeben:

Unsere Brandschutzmaßnahmen beinhalten Brandschutztüren, Abschottungen sowie Feuerlöscher und Brandschutzmelder in Treppenhäusern, allen Wohnungen, Kellerräumen und der Tiefgarage.

Die Schließanlage folgt einem einfachen Prinzip: Sehr hohes Maß an Sicherheit, gleichzeitig Individualität und Bedienungskomfort.

Die Fenster kommen aus deutscher Markenproduktion. Das Erdgeschoss bekommt zusätzliche Sicherheitsverglasung. Jedes Fenster erhält elektrisch betriebene Rollläden aus Kunststoffpanzer.

Auch die Wohnungseingangstüren sind einbruchhemmend. Die Treppenhäuser und die Tiefgarage sind besonders hell beleuchtet und geben so ein hohes Sicherheitsgefühl. In jeder Wohnung wird eine Klingel- und Sprechanlage installiert, die Schutz vor unliebsamen Besuchern bietet. Zusätzlich lassen sich Türen und Eingänge auf Knopfdruck öffnen. Die Tiefgarage wird mithilfe eines Handsenders elektrisch geöffnet und geschlossen.



# Haus 1

Objektart:	Mehrfamilienhaus
Wohnungen insgesamt:	12
Wohnungen mit Garten:	3
Maisonettewohnungen:	3
Wohnfläche pro Wohnung:	ca. 40 m <sup>2</sup> - 98 m <sup>2</sup>
Geschosszahl:	4 plus Tiefgarage
Bezugstermin:	voraussichtlich Herbst 2017
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2016 / 2017
Personenaufzug:	Ja
Heizungsart:	Gas / Solar
Energieeffizienz	Bedarfsausweis, 33,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a), EEK: A
Balkon / Terrasse vorhanden	Ja
Barrierefreier Wohnungszugang:	Ja

Ihre Ansprechpartner:  
C.i.t.y.l.i.f.e Immobilien  
Birgit & Christian Frönd  
Drubbel 20  
48143 Münster



T : 0251 - 38 450 450  
W: [www.citylifeimmobilien.de](http://www.citylifeimmobilien.de)  
M: [info@citylifeimmobilien.de](mailto:info@citylifeimmobilien.de)



# Haus 2 & 3

Objektart:	Mehrfamilienhaus
Wohnungen:	6
Wohnungen mit Garten:	2
Maisonettewohnungen:	2
Wohnfläche pro Wohnung:	ca. 117 m <sup>2</sup> -135 m <sup>2</sup>
Geschosszahl:	3 plus Tiefgarage
Bezugstermin:	voraussichtlich Herbst 2017
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2016 / 2017
Personenaufzug:	Ja
Heizungsart:	Gas / Solar
Energieeffizienz	Bedarfsausweis, 36,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a), EEK: A
Balkon / Terrasse vorhanden	Ja
Barrierefreier Wohnungszugang:	Ja

Ihre Ansprechpartner:  
C.i.t.y.l.i.f.e Immobilien  
Birgit & Christian Frönd  
Drubbel 20  
48143 Münster



T : 0251 - 38 450 450  
W: [www.citylifeimmobilien.de](http://www.citylifeimmobilien.de)  
M: [info@citylifeimmobilien.de](mailto:info@citylifeimmobilien.de)



# Philosophie



Die drei wichtigsten Grundsätze unserer Philosophie lauten: Wohlfühlen, Sicherheit und Natur.

Hiltrups Wohlfühlgeheimnis ist die Nähe zur Stadt und zur Natur. Außerdem hat Hiltrups Zentrum alles, was das Herz begehrt. Es bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schulen, Parks, ein Schwimmbad und vieles mehr.

Auch der Bau richtet sich an unseren Grundsätzen aus. Wir haben uns für Münsterländer Klinker entschieden, um den Bezug zur Region herzustellen. Die ausladenden, lichtdurchfluteten und dennoch blickdichten Balkone laden zum Entspannen ein - auch mit Freunden und Familie.

Wichtigstes Element sind jedoch die Gärten. Der Name ist nicht zufällig. Wir sind davon überzeugt, dass die Natur zwingend zum urbanen Raum gehört. Pflanzen und auch Tiere gehören zur natürlichen Umgebung des Menschen und tragen zu seinem Wohlbefinden entscheidend bei. Unser Gärtner hat mit Sorgfalt die Pflanzen ausgewählt, die sich in Zeiten des Klimawandels gut durchsetzen und in heißen Sommern schattige Plätzchen bilden können. Die Hecken können bei richtiger Pflege Nistplätze für heimische Vogelarten bilden. Blühende Grünstreifen laden Schmetterlinge zum Lustwandeln ein. Auf Wunsch bieten wir Ihnen eine energetische Farb-Feng-Shui-Beratung kostenlos an.

Die Sicherheit der Gebäude wird zusätzlich durch die barrierefreien Elemente gewährleistet. So ist es Ihnen z.B. möglich, Ihre Wohnung von der Tiefgarage aus mit dem Lift problemlos zu erreichen.



# Ökonomie



Die Hiltruper Wohngärten eignen sich in besonderer Weise auch als Kapitalanlage und Investment. Die günstige Lage zur Hiltruper Innenstadt, zur Autobahn und zu den nahen Erholungsgebieten sowie die Infrastruktur des Objektes lassen eine Vermietung mit einem attraktiven Mietzins zu. Die stark ansteigende Einwohnerzahl Münsters als zurzeit schnellst wachsende Stadt Deutschlands wird einen andauernden Druck auf den Wohnungsmarkt ausüben.

Diese Besonderheit der Stadt geht einher mit den Erwartungen, dass die Hiltruper Wohngärten nicht nur gute Vermietungsaussichten haben, sondern auch hohe Wertsteigerungen der Immobilie erwarten lassen. Der zukunftsichere Ausbau des Objektes, mit z.B. Komforttiefgarage, Barrierefreiheit, hohem Sicherheitsstandard und elegantem Wohlfühlumfeld, macht eine Entscheidung für ein Investment in diese außergewöhnliche Anlage leicht.

Die Hiltruper Wohngärten stellen eine attraktive Kapitalanlage oder ein spannendes neues Zuhause dar. Das Preis/Leistungsverhältnis ist eher konservativ und entspricht vernünftigen kaufmännischen Grundsätzen. Wir stellen Ihnen gerne Renditebeispiele zur Verfügung.



## Bauherr



Invest-Service GmbH & Co. KG  
Hammer Straße 26  
48153 Münster

## Architekt



Antonius Kerkeling  
Ostmarkstraße 50  
48145 Münster

## Vertrieb



C.i.t.y.l.i.f.e. Immobilien  
Drubbel 20  
48143 Münster  
[info@citylifeimmobilien.de](mailto:info@citylifeimmobilien.de)

## Generalunternehmer



Joseph Krüselmann  
Bauunternehmung GmbH & Co. KG  
Dieselstraße 12  
48485 Neuenkirchen



# Hiltruper Wohngärten

Haftungsausschluss: Die gültige Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der beglaubigten Baubeschreibung. Alle Darstellungen sind nur beispielhaft. Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Angebots. Dieser Prospekt dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderung und Gestaltung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Mögliche behördliche Auflagen können die Planung und Quadratmeterzahlen geringfügig verändern. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrags sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung. Dieses Material erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Inhalt entspricht dem Stand bei Drucklegung. Änderungen und Irrtum bleiben vorbehalten. Grundrisse, Grafiken und Fotos offerieren Gestaltungsmöglichkeiten und haben keine Verbindlichkeit für spätere Realisierungen.