



# LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

**Immobilien-Exposé**

**So macht Wohnen Spaß! - Schicke  
Neubau-Eigentumswohnung (1. OG)**

**Objekt-Nr.:**  
**64998#CBSVF**

# Wohnung zum Kauf

in 48167 Münster



## Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Seniorenrecht

Hausgeld

**295 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**2,98%**

Wohnfläche (ca.)

**93,46 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Kellerfläche (ca.)

**10,23 m<sup>2</sup>**

Balkon/Terrasse Fläche (ca.)

**12 m<sup>2</sup>**

Etage

**1**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl separate WCs

**2**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**2023**

Stellplatzpreis (Garage)

**18.500 €**

Garagenanzahl

**1**

Lage/Gebiet

**Stadtteil**

Zustand

**Erstbezug**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Fenster**

Boden

**Fliesen**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Wenn man diese Neubau-Immobilie mit wenigen Worten beschreiben wollte, könnte man sagen: Top Lage, energetisch auf dem höchsten Stand, räumlich perfekt durchdacht, modern und komfortabel ausgestattet!

Das teilunterkellerte, in Massivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten liegt in Gremmendorf Ost, genauer gesagt, in ruhiger Sackgassenlage, gleichzeitig aber auch im Zentrum des Stadtteils.

Die Immobilie ist komplett fertiggestellt.

Das Grundstück hat eine Größe von 673 m<sup>2</sup>. Der Miteigentums-Anteil beträgt 183/1000stel.

Bei der Immobilie, die wir Ihnen heute anbieten können, handelt es sich um eine der beiden Eigentumswohnungen im 1. OG.

Die Wohneinheit verfügt über eine Gesamt-Wohnfläche von 93,46 m<sup>2</sup> und 3 Zimmer.

Sowohl der Zugang zum Gebäude, als auch die Wohnung selbst sind stufenlos erreichbar.

Der vorhandene Personenaufzug fährt vom Keller- bis ins Staffelgeschoss.

Von der geräumigen Diele aus hat man direkten Zugang zu allen Zimmern der Wohnung.

Neben dem Eingangsbereich befindet sich das Gäste-WC.

Dem Wohnungseingang gegenüberliegend ist das moderne, nach Osten hin ausgerichtete Tageslicht-Bad, ausgestattet mit Dusche, Waschtisch und WC angelegt.

Auf der Nordseite befinden sich ein geräumiges „Eltern-Schlafzimmer“ und ein „Kinderzimmer“, welches alternativ natürlich auch als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Nach Süden hin ausgerichtet liegt das 37 m<sup>2</sup> große, helle Wohn-/Esszimmer mit einem offenen, rund 6,00 m<sup>2</sup> großen Küchenbereich.

Die bodentiefen Fenster sorgen für viel Tageslicht und verleihen den Räumlichkeiten noch mehr Weite.

Der gut 12 m<sup>2</sup> große, plattierte Balkon lädt an sonnigen Tagen zum Verweilen ein. (Anteil an der Wohnfläche: 6,05 m<sup>2</sup>)

Ein ebenfalls innerhalb der Wohnung befindlicher Abstellraum sorgt für kurze Wege.

Die 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

In beiden Schlafzimmern ist hochwertiger Parkettboden verlegt.

Die Böden der übrigen Räume sind mit modernen Steinzeug-Fliesen ausgelegt, die für einen warmen, wohnlichen Touch sorgen, gleichzeitig aber neutral und mit jedem Einrichtungs-Stil kompatibel sind.

Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in der gesamten Wohnung.

Auch eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, die für ein angenehmes Klima sorgt, ist selbstverständlich Teil der Ausstattung.

Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum befindet sich, wie auch ein großer, gemeinschaftlich nutzbarer Wasch-/Trockenraum, mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, im Kellergeschoss.

Auch der Heizungs-/Hausanschlussraum ist in dieser Etage untergebracht. Beheizt wird das gesamte Gebäude energieeffizient mittels einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe.

Zur Wohneinheit gehört natürlich auch ein eigener PKW-Stellplatz innerhalb der, auf dem Grundstück befindlichen Garage.

Zwei gemeinschaftliche (überdachte) Fahrrad-Einstellplatz sind auf dem Grundstück ebenfalls vorhanden.

Alle Zufahrten und Zuwegungen sind gepflastert.

Die Wohnung wird komplett bezugsfertig übergeben.

Das Mehrfamilienhaus / die angebotene Wohneinheit entspricht dem KfW 55-Standard nach der ENEC 2016.

Diese Immobilie steht für modernen, zeitgemäßen Wohnkomfort und ist ab sofort für Sie verfügbar.

## **Ausstattung**

# Moderne Eigentumswohnung im 1. OG eines neu errichteten MFH mit 6 WE

# KfW-55 Standard nach ENEC 2016

# Ruhige Sackgassen-Lage, gleichzeitig aber auch zentral gelegen

# Grundstücksgröße: 673 m<sup>2</sup>

# Miteigentumsanteil: 183/1000stel

# Zugang zum Gebäude und Wohnung selbst sind stufenlos

# Personenaufzug

# Wohnfläche der WE: 93,46 m<sup>2</sup>



# Geräumige Diele / 2 Schlafzimmer / großes, helles Wohn-/Esszimmer mit offenem Küchenbereich / Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch und WC / Gäste-WC / Abstellraum

# Großer Balkon - Süd-Ausrichtung

# 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster

# Elektrische Rollläden

# Hochwertige Parkett- und Steinzeug-Böden

# Fußbodenheizung in allen Räumen

# Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

# Zur Wohnung gehörender Kellerraum

# Gemeinschaftlich nutzbarer Wasch-/Trockenraum im KG

# Heizung: Luft-/Wasser-Wärmepumpe

# PKW-Stellplatz in der Garage

# Gemeinschaftlicher Fahrrad-Einstellplatz

# Gepflasterte Zufahrten und Zuwegungen

# Übergabe der WE erfolgt komplett bezugsfertig

# Immobilie komplett fertiggestellt

# Verfügbar: ab sofort

## **Sonstiges**

Um dieses Objekt einmal genauer kennen zu lernen, empfehlen wir Ihnen unbedingt einen Besichtigungstermin vor Ort.

Hinweis: Alle Angaben basieren auf Auskünften des Verkäufers. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben können wir daher nicht übernehmen.

Courtage: 2,98 % des Kaufpreises inkl. der zur Zeit gültigen Mehrwertsteuer, zahlbar vom Käufer/ Erwerber an die Firma Lass Immobilien GmbH, fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Die Lass Immobilien GmbH hat mit der Verkäuferseite eine schriftliche Courtagevereinbarung in gleicher Höhe geschlossen.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir keine Kontaktanfragen ohne vollständige Anschrift und Telefonnummer der Interessenten bearbeiten können.

Ihr Ansprechpartner:

Oscar Lass

02506-1055

## Lage & Umgebung

48167 Münster

Gremmendorf ist ein Stadtteil von Münster.

Der Ort gehört zum Stadtbezirk Süd-Ost und hat rund 12.000 Einwohner.

Mit seiner knapp 200-jährigen Geschichte ist Gremmendorf ein verhältnismäßig junger Stadtteil.

Er ist unterteilt in Gremmendorf-West, mit rund 5.240 Einwohnern und Gremmendorf-Ost, mit rund 6.760 Einwohnern.

Das Mehrfamilienhaus mit der angebotenen Wohneinheit liegt in Gremmendorf Ost. Die Wohnsiedlungen bestehen aus Ein-, Zweifamilien- und größeren Mehrfamilienhäusern.

Die Infrastruktur Gremmendorfs lässt keine Wünsche offen.

Mehrere Bäckereien, diverse Supermärkte und Discounter, wie EDEKA, Kaufpark / Rewe, Aldi und Marktkauf sorgen für ein vielfältiges Angebot.

Verschiedene Gaststätten und Imbisse sind ebenfalls im Ort vertreten.

Eine Volksbank, die Sparkasse und eine Filiale der Deutschen Post, sowie diverse Einzelhändler, wie z. B. Friseure und Kosmetikstudios sind im Ort ansässig.

Was die gesundheitliche Versorgung angeht, ist Gremmendorf auch ganz weit vorn. Gleich mehrere Allgemeinmediziner, eine Tierarztpraxis und zwei Apotheken sorgen in Gremmendorf für kurze Wege und schnelle Hilfe.

Ausreichend Betreuungsmöglichkeiten für die kleinsten Gremmendorfer sind selbstverständlich auch vorhanden. Hierfür sorgen allein schon fünf Kindergärten / Kitas.

Auch zwei Grundschulen gibt es direkt in diesem Stadtteil: die Pestalozzi- und die Idaschule.

Für die Freizeitgestaltung wird hier so einiges geboten. Der Sportclub Gremmendorf 1946 e.V. hat 10 Sportarten im Programm und die HSG Gremmendorf-Angelmodde 78 steht den Handball-Begeisterten offen. Zudem gibt es auch noch mehrere Schützenvereine und eine Karnevalsgesellschaft, die zum Mitmachen einladen.

Allen leidenschaftlichen Radfahrern und Spaziergängern wären ausgedehnte und erholsame Touren entlang der Werse und des Kanals, auf den toll ausgebauten Rad- / Wanderwegen zu empfehlen.

Quasi in der Nachbarschaft, nur ca. 500 Meter vom Wohnobjekt entfernt, liegt das bereits im Bau befindliche „York-Quartier“. Hier entstehen in den nächsten Jahren, auf dem 500.000 m<sup>2</sup> großen ehemaligen Kasernenareal, ca. 1.800 neue Wohneinheiten, eine Vielzahl von Gewerbeeinheiten (entlang des Albersloher Wegs) und ein neuer, großer Landschaftspark.

Das „York-Quartier“ steht für ein „innovatives, urbanes und nachhaltiges Leben in Münster“ und



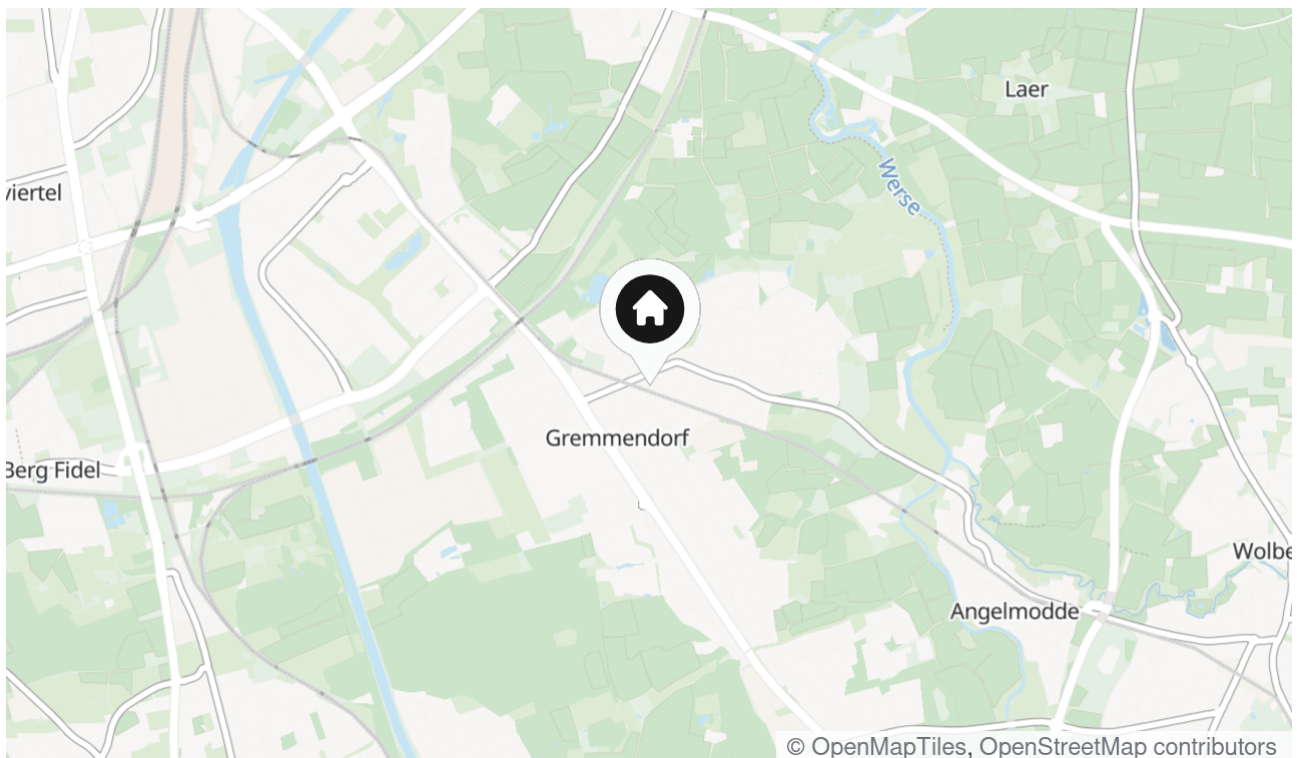
sorgt zudem für Arbeitsplätze und eine extreme Verbesserung der Infrastruktur.  
Ein expandierender, zukunftsorientierter Stadtteil, der sich in den kommenden Jahren immer größer werdender Beliebtheit erfreuen wird.

Die Verkehrsanbindungen von Gremmendorf aus, sowohl an die umliegenden Stadtteile, als auch an weiter entfernte Ziele, egal ob mit dem PKW oder auch mit dem Bus, sind mehr als gut. Die Buslinie 6 fährt von Hiltrup über Gremmendorf und MS-HBF bis nach Münster-Coerde. Die Linie 8 fährt von Wolbeck über Gremmendorf und MS-HBF ebenfalls bis nach Coerde und die N85, der Nachtbus, fährt von Wolbeck aus über Gremmendorf und MS-HBF bis nach Nienberge.

Mit dem PKW erreichen Sie in kürzester Zeit sowohl die umliegenden Stadtteile, wie z. B. Mauritz, Wolbeck, Angelmodde, Hiltrup und Berg Fidel, als auch, über den Albersloher Weg, das Stadtzentrum von Münster.

Auch die weiter entfernten Ziele sind kein Problem. Sowohl die A 1, als auch die A 43 sind vom Albersloher Weg aus über die B 51 (Autobahnkreuz Münster-Süd) sehr gut erreichbar. Und über die nahe gelegene B 54 können Sie mühelos Ziele wie Drensteinfurt, Herbern, Werne oder Lünen ansteuern.

Der Flughafen Münster-Osnabrück ist ebenfalls problemlos von Gremmendorf aus erreichbar, zum Beispiel über die Autobahn A1 (38 km) – Fahrzeit ca. 45 Minuten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**14 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Elektro**

Wesentlicher Energieträger

**Strom**

Gültig bis

**18.09.2030**





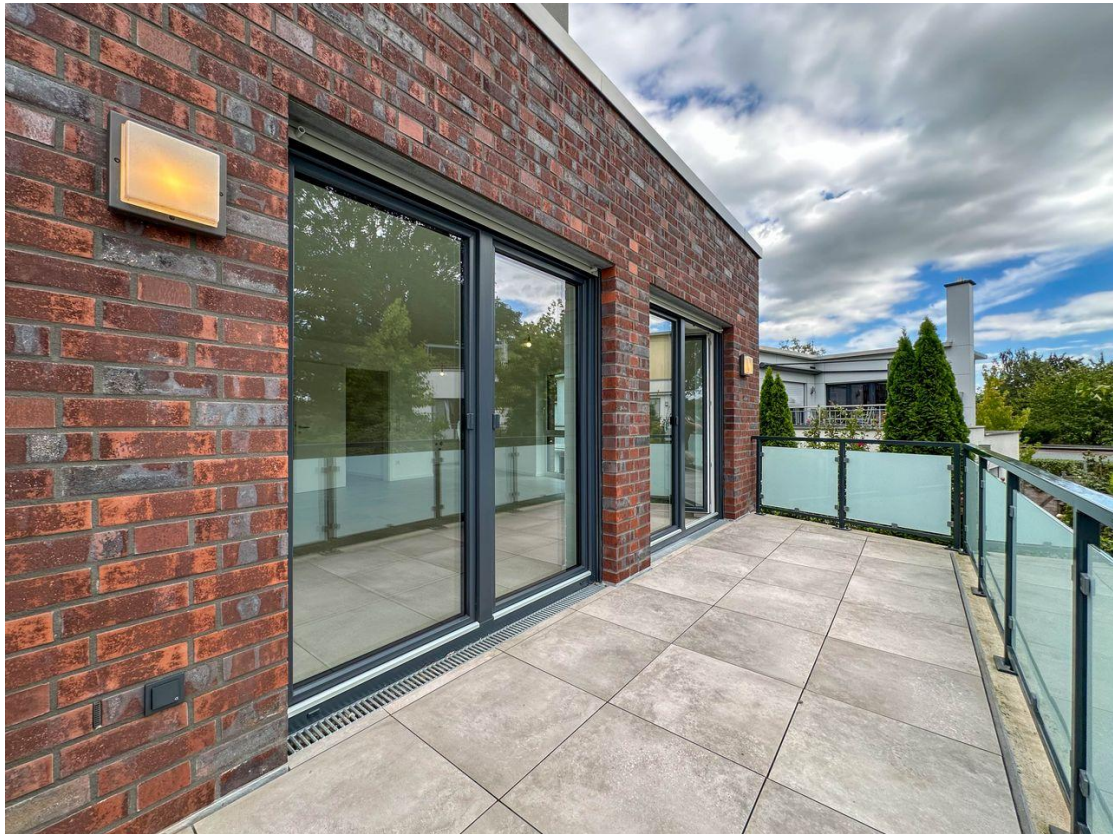


Luftansicht



Straßenansicht





Balkon



Balkon





Balkon



Balkon



Wohnzimmer



Wohnzimmer





Küche



Bad



Gäste WC

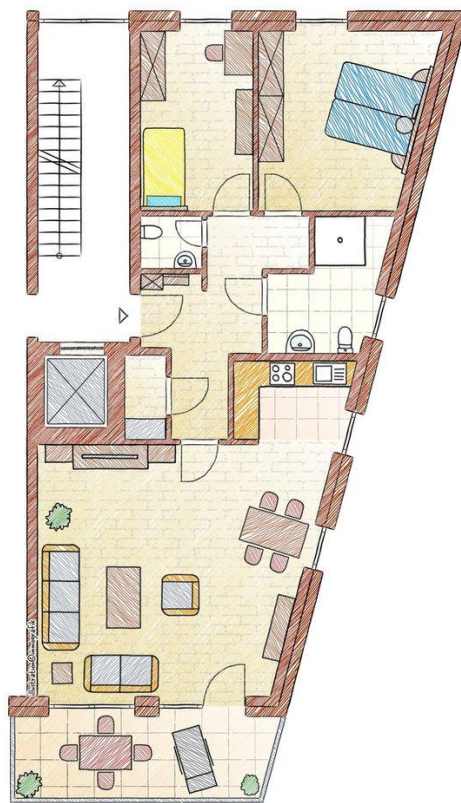


Elternschlafzimmer





Arbeiten Gäste



Expositplan, nicht maßstäblich

Grundriss

## Kontakt

### Lass Immobilien GmbH

Wolbecker Windmühle 67

48167 Münster

Telefon: +49 2506 1055

E-Mail: [oscar.lass@lass-immobilien.de](mailto:oscar.lass@lass-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herrn Oscar Lass

### Impressum

[www.lass-immobilien.de/impressum/](http://www.lass-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.lass-immobilien.de](http://www.lass-immobilien.de)

