



LASS IMMOBILIEN
GMBH

Immobilienexposé
Münster-Angelmodde - Großzügiger Bungalow
in ruhiger Wohnlage


Objekt-Nr.:
65049#CBSVF




Haus zum Kauf

Münster-Angelmodde - Großzügiger Bungalow in ruhiger Wohnlage

Kaufpreis
459.000 €

 92,86 m²
Wohnfläche (ca.)

 5
Zimmer

 677 m²
Grundstück (ca.)

 11,29 m²
Nutzfläche (ca.)

 1965
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	459.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	65049#CBSVF	
Stellflächen	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	92,86 m ²
	Zimmer	5
	Nutzfläche (ca.)	11,29 m ²
	Grundstück (ca.)	677 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	1
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	2
	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Baujahr	1965
	Lage/Gebiet	1A
	Zustand	gepflegt
	Dachform	Satteldach
	Bauweise	Massiv
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Fernwärmeheizung

Beschreibung

Inmitten eines charmanten Wohnviertels erwartet Sie diese geräumige Immobilie: ein einseitig angebauter Bungalow, der sich auf einem großzügigen Grundstück von 677 m² präsentiert.

Das Baujahr 1965 zeugt von solider Bauweise.

Stetige Modernisierungen und Renovierungen garantieren ein zeitgemäßes Wohnambiente.

Das Einfamilienhaus ist altersgerecht ebenerdig und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 92,86 m².

Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, bietet der Bungalow ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Ein besonderes Highlight ist das geräumige Eltern-Schlafzimmer mit angeschlossenem Ankleidezimmer, welches bei Bedarf auch als zweites Kinder- oder als Gästezimmer genutzt werden kann. Der Ursprungszustand kann problemlos wieder hergestellt werden.

Das bedeutet Flexibilität für Ihre jeweilige Lebenssituation.

Das rund 22 m² große, helle Wohnzimmer besticht durch einen malerischen Ausblick in den gepflegten Garten.

Von hieraus hat man direkten Zugang zur einladenden Terrasse, die bei schönem Wetter zum Verweilen einlädt.

Ein großes Esszimmer mit offenem Küchenbereich bietet den perfekten Rahmen für gesellige Zusammenkünfte.

Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Ein Vorrats- und ein Abstell-/Hauswirtschaftsraum sorgen für kurze Wege und unterstreichen die praktischen Seiten des Wohnens in dieser Immobilie.

Das Wohnhaus wurde kontinuierlich instandgehalten und modernisiert: Im Jahr 2013 erhielt das Dach eine zusätzliche Dämmung. 2021 erfolgte eine umfassende Modernisierung und Sanierung von Bad und Gäste-WC inklusive Erneuerung der Leitungen. Auch Fußböden und Innentüren wurden im gleichen Jahr erneuert. Die Fenster sind größtenteils im Jahr 2000 durch moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt worden. Zudem sind alle Fenster mit Rollläden ausgestattet.

Die Immobilie ist an das Fernwärmenetz angeschlossen, was eine effiziente und komfortable Beheizung sowie Warmwasserversorgung garantiert.

Selbstverständlich gehört auch eine Garage zum angebotenen Einfamilienhaus. Diese befindet sich auf einem nahegelegenen Garagenhof.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Verfügbarkeit der Immobilie nach Absprache, wodurch einem zeitnahen Einzug nichts im Wege steht.

Lassen Sie sich von diesem einladenden Heim mit seinem durchdachten Grundriss, dem gepflegten Garten und der unschlagbaren Wohnlage verzaubern.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von all seinen Vorzügen.

Ausstattung

Geräumiger, einseitig angebauter Bungalow (REH) in ruhiger, aber auch zentrumsnaher Wohnlage von Münster-Angelmodde (Angelmodde-Waldsiedlung)

Gesamt-Grundstücksfläche: 677 m²

Aufteilung der Grundstücksfläche:

- 659 m² : Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück

- 18 m² : Grundstücksfläche mit der zur Immobilie gehörenden Garage auf nahe gelegenem Garagenhof

Baujahr: 1965

Massivbauweise mit Satteldach

Eingeschossig

Altersgerecht = Stufenlos

Wohnfläche: ca. 92,86 m²

Insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

Gäste-WC mit Fensterlüftung

Tageslicht-Bad mit Dusche, Waschtisch und WC

Ein Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer

Geräumiges Eltern-Schlafzimmer mit angeschlossenem Ankleidezimmer (Das jetzige angeschlossene Ankleidezimmer war ursprünglich als 2. Kinderzimmer / als Gästezimmer mit separatem Zugang vom Flur aus angelegt. Ein Rückbau wäre problemlos möglich!)

Weitläufiges, helles Wohnzimmer (ca. 22,60 m²) mit Zugang zur Terrasse (ca. 16 m²) und tollem Ausblick in den gepflegten Garten

Großes Esszimmer mit offenem Küchenbereich (Wohnküche)

Vorhandene Einbauküche im Kaufpreis enthalten

Der Wohnküche angeschlossen: ein Vorrats- und ein Abstellraum / HWR

Geräumige Diele mit ausreichend Platz für einen Garderobebereich

Fenster größtenteils erneuert im Jahr 2000: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Alle Fenster mit Rollläden ausgestattet

2013: Zusätzliche Dämmung des Daches

2021: Modernisierung / Sanierung von Bad und Gäste-WC, incl. Erneuerung der Leitungen

Fußböden und Innentüren 2021 erneuert

Heizung / Warmwasser: Wohnhaus an Fernwärmenetz angeschlossen

Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar.

Lage

Angelmodde ist ein Stadtteil im Südosten der Stadt Münster in Westfalen.

Er erstreckt sich über eine Fläche von ca. 5 km² und ist aufgeteilt in Angelmodde-Dorf, Angelmodde-West und Angelmodde-Waldsiedlung.

Innerhalb der Waldsiedlung liegt auch der angebotene Bungalow.

Mit größtenteils gepflasterten, ruhigen Anliegerstraßen und umgeben von viel Natur kann man diesen Bereich schon als Oase innerhalb der Stadt bezeichnen.

Der Fluss "Werse" trennt die Ortsteile Angelmodde-Dorf und -Waldsiedlung.

Umgeben ist Angelmodde von den Stadtteilen Hilstrup, Gremmendorf und Wolbeck.

"Waldsiedlung" - das sagt eigentlich schon aus, was wir Ihnen bieten können: Eine ruhige Wohngegend mitten im Grünen!

Gleichzeitig bedeutet diese Lage aber auch "stadtnah wohnen".

Mit Fahrrad, PKW oder Bus lassen sich sowohl die Innenstadt Münsters als auch die umliegenden Stadtteile mühelos und innerhalb kürzester Zeit erreichen.

Auch zu Fuß kann man von hieraus vieles erledigen.

Ganz in der Nähe befinden sich unter anderem ein K+K-Markt mit angeschlossener Bäckerei, eine Apotheke, diverse Arztpraxen, zwei Kitas und auch eine Schule.

Die nächste Bushaltestelle liegt am Albersloher Weg, ist nur 170 Meter von der angebotenen Immobilie entfernt und fußläufig in ca. 2 Minuten erreichbar.

Die Linie 6 pendelt täglich in kurzen Abständen zwischen Hilstrup (über MS-Hbf.) und Coerde.

Auch zum Erreichen weiter entfernter Ziele ist die Lage des Objekts der perfekte Ausgangspunkt.

Über den Albersloher Weg und die Umgehungsstraße B 51 gelangen Sie problemlos zu den Autobahnen A1 und A43.

Wer die Bahn nutzen möchte, kann dies entweder vom Hilstruper Bahnhof oder vom Hauptbahnhof Münster aus tun.

Wenn Sie die Natur lieben und gern zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs sind, haben Sie von Angelmodde aus viele Möglichkeiten, Ihre Freizeit naturverbunden zu gestalten.

In direkter Nachbarschaft zu Angelmodde-Waldsiedlung befindet sich das ca. 4 Hektar

große Naturschutzgebiet "Bonnenkamp".

Die Werse bzw. der Werse-Wanderweg verläuft nur ca. 850 Meter entfernt an der Siedlung vorbei.

Das Naherholungs-/Landschaftsschutzgebiet "Große Lodden" liegt zwischen Hilstrup und Gremmendorf.

Auch der Hiltruper See, das Hiltruper Freibad und das große Naturschutzgebiet "Hohe Ward" liegen unweit des Albersloher Wegs/der Hiltruper Straße.

Zur Freizeitgestaltung und Unterhaltung der jüngeren Münsteraner tragen unter anderem das "Fun-Center Nimmerland", ein Indoor-Spieleparadies für Kinder, das "Scaters Palace" oder auch ein großes "Bowling-Center" bei.

Diese befinden sich ebenfalls im näheren Umkreis der angebotenen Immobilie.

Langeweile ist auf jeden Fall ein "Fremdwort" im Münsteraner Sprachgebrauch.

Die Stadt ist nicht nur historisch und sehenswert. Als Uni-Stadt ist Münster auch jung und dynamisch.

Sie bietet alles, was das Herz begehrt. Da ist für jeden das Passende dabei.

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: 3,57 % 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

Energiebedarfsausweis



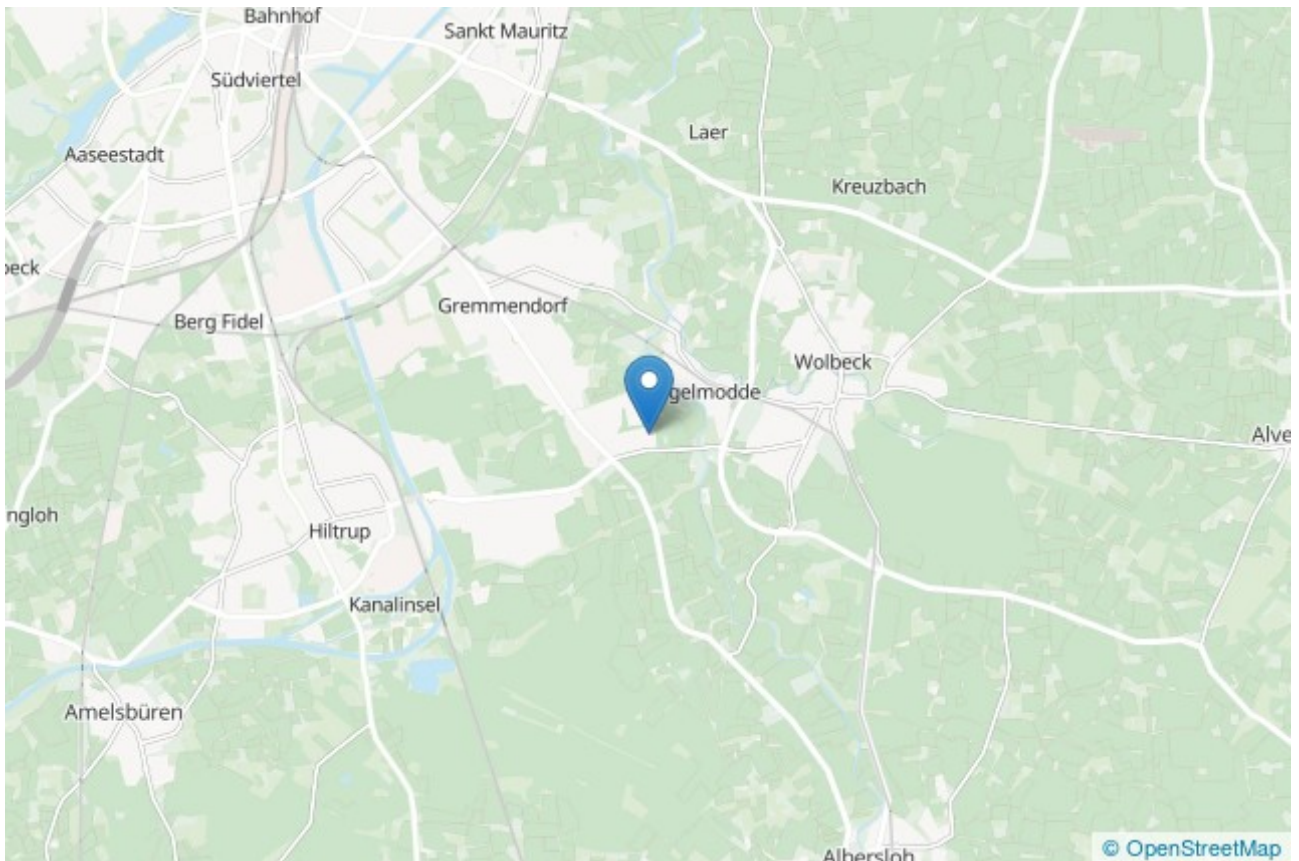
Endenergiebedarf	199,50 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	F
Gültig bis	25.04.2034

Ihr Ansprechpartner

Name	Oscar Lass
Telefon	+49 2506 1055
Ort	48167 Münster
E-Mail	oscar.lass@lass-immobilien.de

Lage und Umgebung

48167 Münster





Gartenansicht



Hausansicht



Haustür



Hausansicht



Luftansicht



Gartenansicht



Eingangsbereich



Gäste-WC



Gäste-WC



Wohnzimmer



Küche



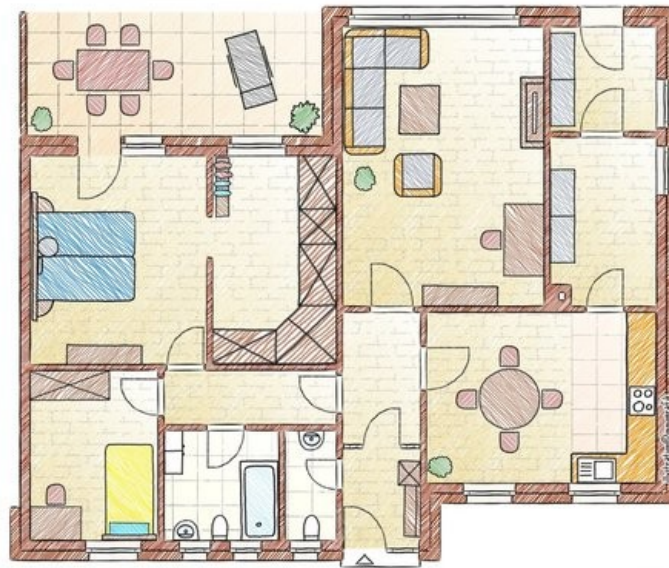
Badezimmer



Hausansicht



Luftansicht



EG