



# LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

**Immobilien-Exposé**

## **Münster-Angelmodde - Großzügiger Bungalow in ruhiger Wohnlage**

**Objekt-Nr.:**  
**65049#CBSVF**

## Haus zum Kauf

in 48167 Münster



## Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57 %**

Wohnfläche (ca.)

**92,86 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Nutzfläche (ca.)

**11,29 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**677 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**1**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl separate WCs

**2**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1965**

Garagenanzahl

**1**

Lage/Gebiet

**1A**

Zustand

**gepflegt**

Dachform

**Satteldach**

Bauweise

**Massiv**

Bad mit

**Dusche, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen**

## Beschreibung

Inmitten eines charmanten Wohnviertels erwartet Sie diese geräumige Immobilie: ein einseitig angebauter Bungalow, der sich auf einem großzügigen Grundstück von 677 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

# Aufteilung der Grundstücksfläche:

- 659 m<sup>2</sup> : Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück

- 18 m<sup>2</sup> : Grundstücksfläche mit der zur Immobilie gehörenden Garage auf nahe gelegenem Garagenhof

# Baujahr: 1965

# Massivbauweise mit Satteldach

# Eingeschossig

# Altersgerecht = Stufenlos

# Wohnfläche: ca. 92,86 m<sup>2</sup>

# 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 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Terrasse (ca. 16 m<sup>2</sup>) 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 Garderobenbereich
- # 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.

## **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

## Lage & Umgebung

48167 Münster

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

Er erstreckt sich über eine Fläche von ca. 5 km<sup>2</sup> 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 Hiltrup, 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 Hiltrup (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 Hiltruper 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.

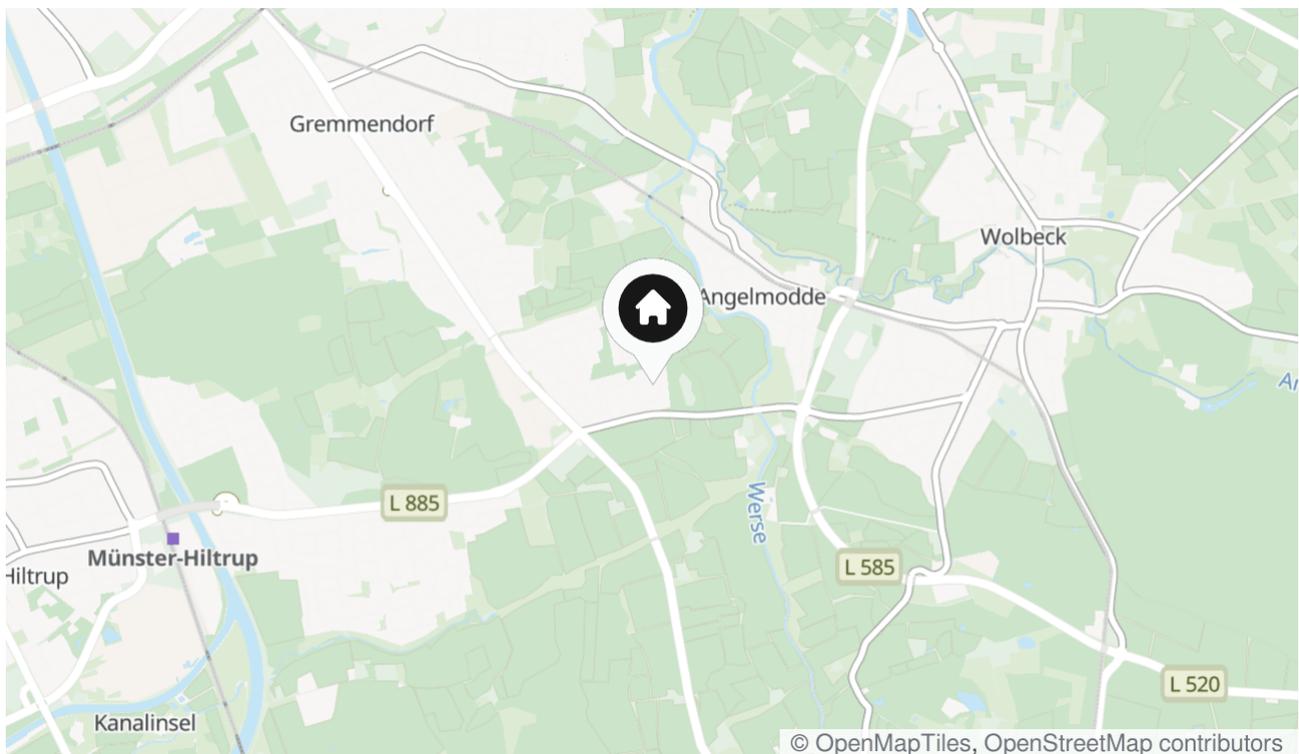
Zur Freizeitgestaltung und Unterhaltung der jüngeren Münsteraner tragen unter anderem das "Fun-Center Nimmerland", ein Indoor-Spieleparadies für Kinder, das "Scaters Palace" oder auch ein großes "Bowling-Center" bei.

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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

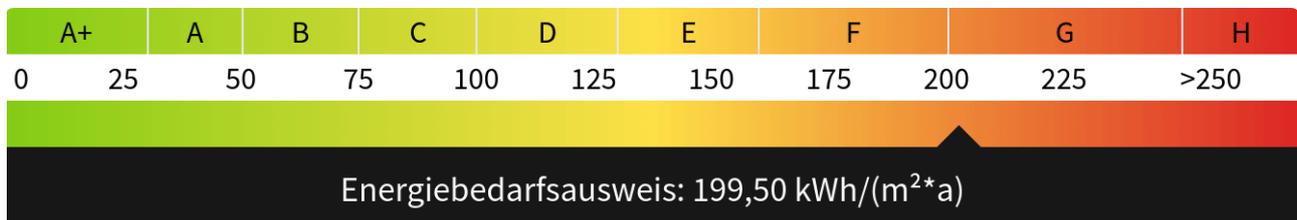
## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**199,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Fernwärme**

Wesentlicher Energieträger  
**Fernwärme**

Gültig bis  
**25.04.2034**





Gartenansicht



Hausansicht



Haustür



Hausansicht



Luftansicht



Gartenansicht



Eingangsbereich



Gäste-WC



Gäste-WC



Wohnzimmer



Küche



Badezimmer



Hausansicht



Luftansicht



Exposéplan, nicht maßstäblich

EG

## 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)

