



LASS IMMOBILIEN
GMBH

Immobilienexposé
Wohnidylle in MS-Wolbeck! Geräumiges EFH
mit vielen Extras und Traumgarten

Objekt-Nr.:
65086#CBSVF



Haus zum Kauf

Wohnidylle in MS-Wolbeck! Geräumiges EFH mit vielen Extras und Traumgarten

Kaufpreis
775.000 €

 **140 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **5**
Zimmer

 **784 m²**
Grundstück (ca.)

 **64,57 m²**
Nutzfläche (ca.)

 **1993**
Baujahr

Preise & Kosten

| | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Preise | Kaufpreis | 775.000 € |
| Käuferprovision inkl. USt. | 2,98 % | |

Die Immobilie

| | | |
|------------------------|---------------------|----------------------|
| Objekt-Nr | 65086#CBSVF | |
| Stellflächen | Anzahl Stellplätze | 2 |
| | Stellplätze | 2 |
| Weitere Flächen | Wohnfläche (ca.) | 140 m ² |
| | Zimmer | 5 |
| | Nutzfläche (ca.) | 64,57 m ² |
| | Grundstück (ca.) | 784 m ² |
| | Kellerfläche (ca.) | 64,57 m ² |
| Räume und Flure | Anzahl Etagen | 1 |
| | Anzahl Schlafzimmer | 3 |
| | Anzahl Badezimmer | 1 |
| | Anzahl separate WCs | 1 |
| | Anzahl Terrassen | 1 |

| | | |
|------------------------------|---------------------|--------------------------|
| Weitere Informationen | verfügbar ab | 01.12.2024 |
| | Modernisierungen | 2020: Einbau einer neuen |
| | Provisionspflichtig | ✓ |
| Zustand und Bauart | Baujahr | 1993 |
| | Lage/Gebiet | Wohngebiet |
| | Zustand | gepflegt |
| | Dachform | Satteldach |
| | Bauweise | Massiv |
| | Unterkellert | Ja |
| Ausstattungsdetails | Bad mit | Dusche, Wanne, Fenster |
| | Küche | Einbauküche |
| | Boden | Parkett |
| | Kamin | ✓ |
| | Sauna | ✓ |
| | Gäste-WC | ✓ |

Beschreibung

Welche Wünsche muss eine Immobilie erfüllen, damit sie für mich, meinen Partner, meine Familie zu einem perfekten „Zuhause“, einem echten „Wohlfühlort“ wird?

Ruhig gelegen, um den Alltagsstress hinter sich lassen zu können, gleichzeitig aber auch zentral, in einem Ort, der für mich und meine Familie alle Angebote und Annehmlichkeiten vorhält, die das tägliche Leben einfach gestalten.

Mit guten Verkehrsanbindungen, ganz gleich, ob die Wege mit dem Rad, dem PKW, dem Bus oder der Bahn zurückgelegt werden sollen.

Geräumig und großzügig sollte das neue Heim sein. Jeder braucht doch auch mal Zeit und Raum für sich.

Hell, modern und komfortabel, gleichzeitig aber auch warm und behaglich, möchte ich's haben.

Was natürlich auch nicht fehlen darf: Ein großer, gepflegter, blickgeschützter Garten mit viel Grün, mit Bäumen, die im Sommer für Schatten und Abkühlung sorgen, mit Rasenflächen, die zum Spielen und Faulenzen einladen, und mit Markisen ausgestattete Terrassen, die zum Verweilen und Entspannen einladen.

Das Grundstück und das Gebäude selbst sollten in einem perfekt gepflegten Zustand sein. Wer möchte sich denn schon Sorgen über zeitnah nötige und oftmals kostspielige Sanierungs-, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten machen?

Sind dies auch Ihre Wünsche, Ihre Vorstellungen und Ihre Ansprüche an ein neues „Zuhause“?

Vielleicht ist dann genau diese Immobilie die Erfüllung Ihrer Wünsche.

Vielleicht sollten Sie sich selbst ein Bild machen, und vielleicht endet eine Besichtigung für Sie ja dann auch mit diesem „Genau DAS ist es!“-Gefühl.

Die Immobilie liegt im westlichen Bereich von Münster-Wolbeck, innerhalb eines ruhigen

Wohngebiets, in 2. Reihe.

Ein echter Wohntraum mit insgesamt 140 m² Wohnfläche auf einem 784 m² großen Grundstück.

Im ausgebauten Dachgeschoss bieten 3 helle Schlafzimmer und ein geräumiges, modernes Tageslichtbad, welches 2010 komplett saniert wurde, auch einer mehrköpfigen Familie viel Platz.

Das rund 50 m² ! große Wohn-/Esszimmer (inkl. Anbaubereich) mit seinen bodentiefen Fenstern und einem einladenden Kamin gehört auf jeden Fall zu den Highlights dieser Immobilie.

Der hochwertige, helle Eichen-Parkettboden wertet diese Räumlichkeiten zusätzlich auf und verleiht ihnen Behaglichkeit und Wärme.

Ein wunderschöner Ausblick in den traumhaften Garten rundet dieses Bild ab.

Auch in allen Schlafräumen hat man sich beim Bodenbelag für helles Eichen-Parkett entschieden.

Geschmackvolle Einbaumöbel, wie eine Garderobe mit Sideboard im Dielenbereich oder auch die weißen Einbauschränke im Elternschlafzimmer, werten die Räumlichkeiten zusätzlich auf.

Helle Fliesenböden im Dielen-/Eingangsbereich sorgen für optische Weite, genauso wie die überdurchschnittlichen Raum- und Türhöhen.

Ein vielfältig nutzbarer, großer, heller Hobbyraum im Kellergeschoss rundet das Platzangebot ab.

Die Sauna, welche ebenfalls im Kellergeschoss angelegt ist, garantiert Wohlbefinden und entspannte Stunden.

Für die Sicherheit stehen ein eingebauter Tresor, abschließbare Fenstergriffe im Erdgeschoss, die durchschlaghemmende Randverglasung der Hauseingangstür und Einbruchsicherungen (Gitter) im Bereich der Kellerfenster.

Die erst 2020 neu eingebaute Gas-Zentralheizung inkl. neuer Heizkörper sorgt für wohlige Wärme im ganzen Haus.

Der ansprechende, äußere Eindruck der Immobilie wird unter anderem durch die schönen Sandsteinfensterbänke, eine holzverkleidete Giebelfläche (Eingangsseite) und den schön gepflasterten Bereich vor dem Gebäude geprägt.

Dank der perfekten Pflege seitens der jetzigen Eigentümer steht einem Einzug ohne vorherige Sanierungs- und aufwendige Renovierungsarbeiten nichts im Wege.

Der Einzug in Ihr neues „Zuhause“ ist ab dem 01.12.2024 möglich.

Ausstattung

Eckdaten der Immobilie:

- Einfamilienwohnhaus
- Baujahr: 1993
- Massivbauweise / Satteldach
- Eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden mit Einschubtreppe (als Lagerraum)

nutzbar)

- Voll unterkellert (ausgenommen Bereich Flachdach-Anbau - 2002)
- Wohnfläche: ca. 140 m²
- 5 Zimmer
- Grundstücksgröße: 784 m²

Aufteilung:

- EG: Diele mit Treppenaufgang ins DG, Gäste-WC mit Fensterlüftung und Dusche, Abstellraum, Küche, großes Wohn-/Esszimmer und Erweiterung des Wohnzimmers (Flachdach-Anbau)
- DG: Flur, 3 Schlafzimmer und Tageslichtbad
- KG: Vorraum/Flur, Hausanschluss-/Technikraum, Wasch-/Trockenraum, Vorratsraum, Lager- und heller Hobbyraum

Bodenbeläge:

- EG: Diele, Gäste-WC, Abstellraum, Küche, Treppenhaus: Feinsteinzeugfliesen - hell
Wohn-/Essbereich: 22 mm Vollholzparkett - Eiche hell
- DG: Flur und Schlafzimmer: Vollholzparkett - Eiche hell
Bad: Steinzeugfliesen - Anthrazit
- KG: Treppe, Vorraum/Flur, Wasch-/Trockenraum, Vorratsraum: Feinsteinzeugfliesen - hellbeige
Hobbyraum: Teppichboden
Lager-, Heizungs- und Hausanschluss-/Technikraum: Estrich gestrichen

Ausstattung: „Extras“ und „Besonders zu erwähnen“

- Innenbereich:

- Maße:

- EG: Raumhöhen: 2,62 m, Zimmertürhöhen: 2,07 m, Hauseingangstürhöhe: 2,44 m

- OG: Zimmertürhöhen: 2,07 m

- KG: Raumhöhen: 2,24 m

- Einbaumöbel:

- EG: Einbaugarderobe mit Sideboard (Diele), Einbauküche

- OG: Einbauschränke (weiß) im Elternschlafzimmer, Waschtisch-Unterschränke im Bad

- Weiteres:

- Kunststofffenster, isolierverglast, mit abschließbaren Griffen

- Bodentiefe Fenster im Wohn-/Essbereich und Anbau

- Kaminofen mit Glasschutz

- Eingebauter Tresor

- Sauna im Kellergeschoss

- Kellerfenster (ausgenommen Hobbyraum mit Einbruchsicherung (Gittern))

- Kabelanschluss

- Gaszentralheizung

- Außenbereich:

- Sandsteinfensterbank

- Rollläden (im Wohn-/Essbereich und Anbau elektrisch steuerbar - alle übrigen manuell)

- 2 Terrassen - Süd-West-Ausrichtung - gepflastert, jeweils ausgestattet mit einer großen, elektrisch steuerbaren Markise
- Eine Terrasse - Süd-Ost-Ausrichtung - gepflastert, von der Küche aus zugänglich
- Gepflasterter, windgeschützter Freisitz im hinteren Bereich des Gartens
- Innen schaltbare Stromleitungen und Außensteckdosen
- 2 frostsichere Wasser-Außenzapfstellen

- Nebengebäude:
 - Carport mit angeschlossenem Geräteraum und überdachtem Kaminholz-Lagerplatz

 - PKW-Außenstellplatz, Zufahrt, Zuwegungen: gepflastert

 - Sichtschutz zu Nachbargrundstücken: gepflegte Formschnitt-Hecken, Sträucher und Bäume

 - Traumhafter Garten:
 - Blick- und windgeschützt durch gepflegte Formschnitt-Hecken, Sträucher und Bäume
 - Gepflegte Rasenflächen
 - Gartenbeleuchtung
 - Mähroboter (im KP enthalten)

- # Ausgeführte Erweiterungs-/Umbau-/Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten:
 - 2000: Errichtung eines nicht unterkellerten Flachdach-Anbaus (Erweiterung Wohnzimmer)
 - 2010: Sanierung / Modernisierung Tageslichtbad (Ausstattung: 2 Waschtische, 2 Waschtisch-Unterschränke, Badewanne, Dusche und WC)
 - 2013: Erneuerung der Hauseingangstür (Randverglasung durchschlaghemmend)

- 2014: Erneuerung der Innen-/Zimmertüren (EG + DG)
- 2014: Einbaugarderobe mit Sideboard (EG)
- 2017: Einbau Dachflächenfenster - mit Sensor und Verdunkelung (Bereich Treppenhaus)
- 2020: Neue Heizungsanlage und neue Heizkörper im gesamten Gebäude (Gas-Brennwertheizung - Viessmann - inkl. hydraulischer Abgleich)
- 2022: Anstrich der holzverkleideten Giebelfläche (Eingangsseite)

Verfügbarkeit der Immobilie:

- Einzug ab dem 01.12.2024 möglich!

Lage

Das angebotene Einfamilienhaus liegt im westlichen Bereich von Wolbeck, innerhalb eines ruhigen Wohngebietes, in 2. Reihe.

Wolbeck ist ein Stadtteil der Stadt Münster, im Stadtbezirk Süd-Ost.

Er hat eine Größe von ca. 21 km². Die Einwohnerzahl liegt bei ca. 9.500 und steigt stetig, was nicht zuletzt an der sehr guten Infrastruktur und den vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten liegt, die Wolbeck für Groß und Klein zu bieten hat.

Auch ein Hallenbad steht allen schwimmbegeisterten Wolbeckern zur Verfügung.

Diverse Vereine, wie z. B. der Sportverein TV Wolbeck, mit großer Sportanlage (Volleyball, Judo, Leichtathletik, Basketball, Fitnesstraining), der Fußballverein VfL Wolbeck, der Tennis-Club TC 66 Wolbeck, der Radclub Münster, der Heimatverein, das Bürgerforum und der Karnevalsverein "ZiBoMo" sowie auch die Freiwillige Feuerwehr Wolbeck laden zum Mitmachen ein.

Die Nikolai-Grundschule, das Schulzentrum Wolbeck, mit Haupt-, Realschule und Gymnasium, eine Musikschule, sowie eine weitere, erst kürzlich fertig gestellte Grundschule, welche sich unweit der angebotenen Immobilie befindet, sorgen für ein mehr als gutes Bildungs-Angebot.

Diverse Kitas-, Kindergärten und ein Spielplatz sind ebenfalls problemlos fußläufig erreichbar und gewährleisten die optimale und qualifizierte Betreuung der jüngsten Wolbecker.

Mehrere Allgemeinmediziner, ein Augenarzt, vier Zahnärzte, ein Orthopäde, ein Kinderarzt, ein Kieferorthopäde, diverse Physiotherapeuten und zwei direkt im Ort ansässige Apotheken sorgen dafür, dass man in diesem Stadtteil, auch was die Gesundheit betrifft, bestens versorgt ist.

Eine Post-Filiale, eine Volksbank, die Sparkasse und die Bezirksverwaltung mit Bürgerbüro bieten Ihnen Service vor Ort.

Auch die Grundversorgung ist durch die vier, direkt im Ort ansässigen Lebensmittelmärkte EDEKA, Lidl, Aldi und K+K mehr als gesichert. Eine Bäckerei, der Aldi- und der K+K-Markt liegen nur einen Katzensprung von der angebotenen Wohnimmobilie entfernt.

Sowohl die umliegenden Nachbarorte, wie Angelmodde, Gremmendorf, Hiltrup und Albersloh, als auch die Innenstadt von Münster, lassen sich nicht nur mit dem eigenen PKW problemlos erreichen. Die Busverbindungen sind mehr als gut. Bei schönem Wetter bietet aber vor allem auch das Fahrrad, aufgrund der gut ausgebauten Radwege die Möglichkeit, Wolbeck und seine Umgebung zu erkunden.

Das Waldgebiet „Wolbecker Tiergarten“ ist als Naherholungsgebiet nicht nur für die

Wolbecker selbst eine Bereicherung. Es zieht auch viele Besucher und Spaziergänger aus der näheren und weiteren Umgebung an.

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.

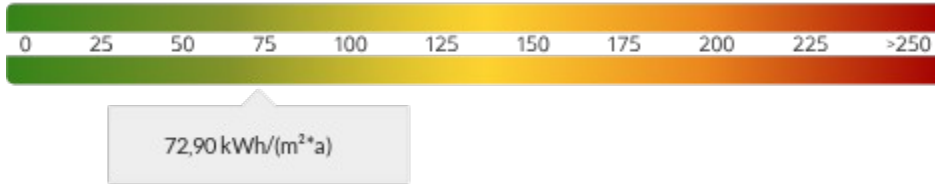
Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir keine Kontaktanfragen ohne vollständige Anschrift und Telefonnummer der Interessenten bearbeiten können.

Ihr Ansprechpartner:

Oscar Lass

02506-1055

Energieverbrauchsausweis



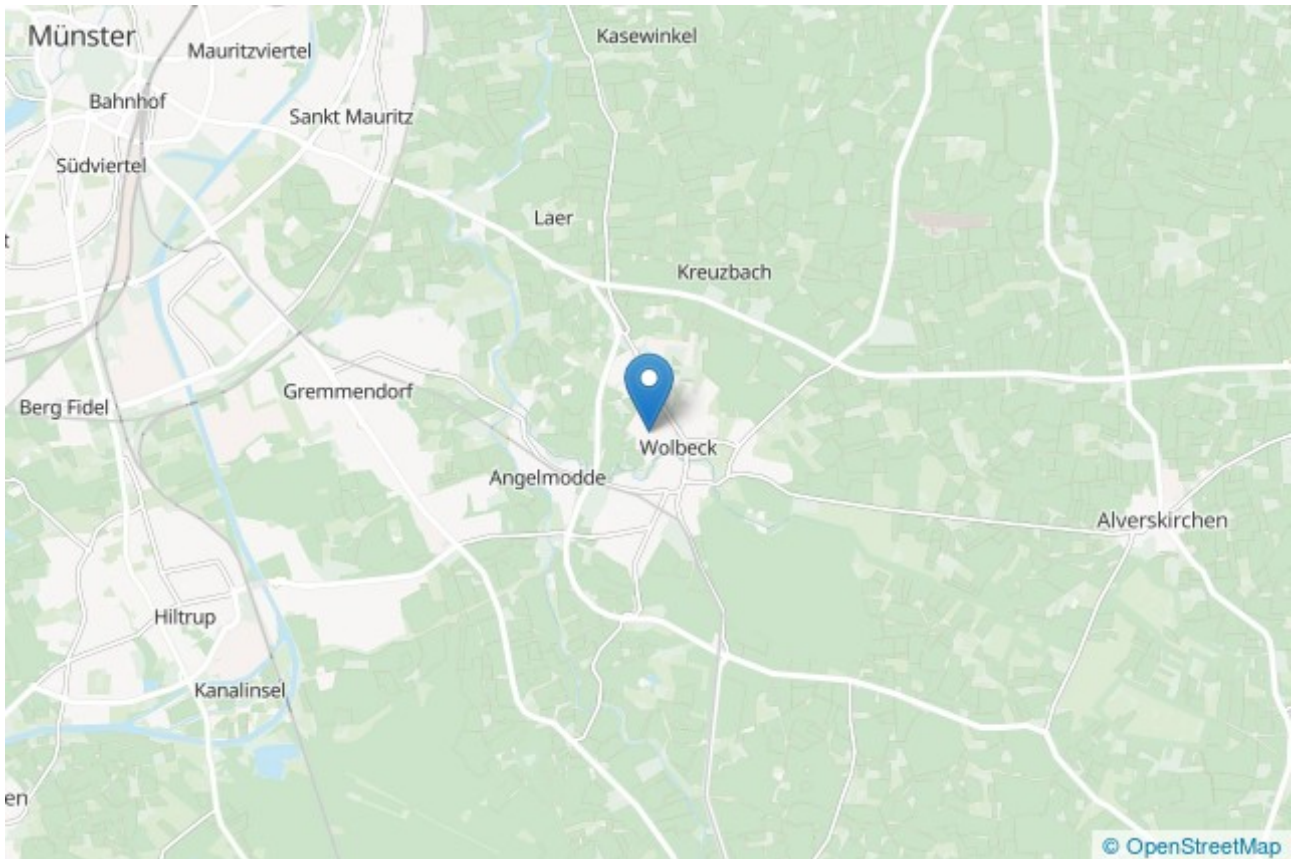
| | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Endenergieverbrauch | 72,90 kWh/(m ² *a) |
| Befeuerungsart | Gas |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | B |
| Gültig bis | 08.08.2034 |

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

48167 Münster





Reserviert



Hausansicht Garten



Gartenansicht



Garten



Freisitz



Straßenansicht



Traumgarten



Terrasse Küche



Terrassen



Terrasse 1



Terrasse 2



Haustür



Flur Eingang



Küche



Küche



Küche



Gäste-WC



Wohnzimmer



Esszimmer



Wohnzimmer Anbau



Kamin



Badezimmer



Doppelwaschtische



Badewanne



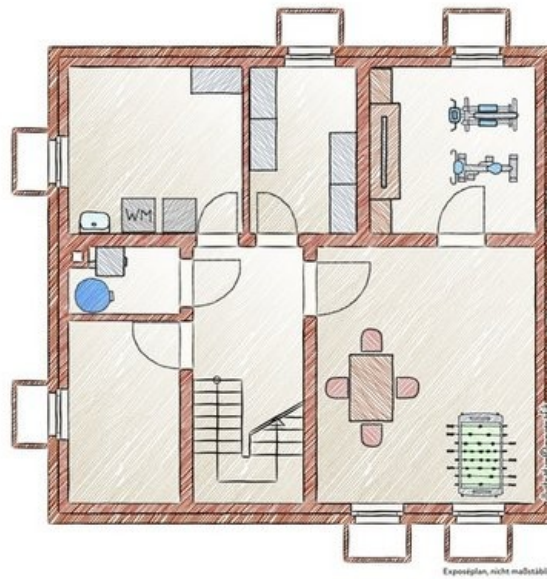
Gartenansicht



EG



OG



KG