



LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

Immobilien-Exposé

**"Ihr neues Zuhause ?" - REH mit viel
Platz - zentral gelegen in MS-Wolbeck !!!**

Objekt-Nr.:
65098#CBSVF

Haus zum Kauf

in 48167 Münster



Details

Provisionspflichtig

Kamin

Gäste-WC

Kaufpreis

429.000 €

Käuferprovision inkl. USt.

2,98 %

Wohnfläche (ca.)

122 m²

Zimmer

4

Grundstück (ca.)

305 m²

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl separate WCs

2

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1970

Garagenanzahl

2

Lage/Gebiet

Stadtteil

Zustand

gepflegt

Dachform

Satteldach

Bauweise

Massiv

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche

Boden

Fliesen

Beschreibung

Das 1971 erbaute, gepflegte Reihenendhaus hat wirklich viel zu bieten.

Mit einer Gesamt-Wohnfläche von ca. 122 m², Teilunterkellerung, ausgebautem Spitzboden, einem großen Garten mit schönem, altem Baumbestand, zwei Garagen und einer, für ein Reihenhaus außergewöhnlichen Grundstücksgröße von 305 m², kann diese Immobilie ein wahres „Zuhause“ werden, in dem sich Eltern und Kinder gleichermaßen wohlfühlen.

In dieser zentrumsnahen Wohnlage von Wolbeck ist der demographische Wandel offensichtlich. Nicht nur die bereits bestehenden Wohnsiedlungen in diesem Bereich, auch das benachbarte Baugebiet „Petersheide / Petersdamm / Am Steintor“, mit einer neuen großen Kita, die Platz für 80 Kinder bereit hält, erfreuen sich, insbesondere bei jungen Familien, immer größerer Beliebtheit.

Vom gepflegten Vorgarten aus betreten Sie das Reihenendhaus durch den überdachten Hauseingang.

Rechts des Windfangs ist das Gäste-WC mit Fensterlüftung untergebracht.

Von der großen Diele mit üppigem Garderobenbereich aus, welche mit Steinzeug-Fliesen ausgelegt ist, haben Sie Zugang zu allen Räumlichkeiten im Erdgeschoss.

In diesem Bereich finden Sie auch die offene Holztreppe, über die Sie bis zum ausgebauten Spitzboden und in das Kellergeschoss gelangen.

Was dieser Immobilie unter anderem einen ganz besonderen Charme verleiht, ist die spezielle, nicht alltägliche Bauweise. Alle 3 Etagen zeichnen sich durch jeweils zwei, dreistufig versetzte Wohnebenen aus, welche den Räumlichkeiten zusätzliche Weite verleihen.

Direkt neben der hellen Küche befindet sich das geräumige und zum großen Wohnzimmer hin offene Esszimmer, was für kurze Wege sorgt.

Das Wohnzimmer ist das Highlight dieser Etage. Wie auch im Esszimmer ist der Boden des Wohnraumes mit hellem Eichen-Stäbchenparkett ausgelegt.

Der schöne Kamin, der große, mit einer verglasten Holz-Doppelflügeltür versehene Zugang zur Diele und vor allem die große, bodentiefe Fensterfront mit Zugang / Schiebetür zur Terrasse und einem traumhaften Ausblick in den Garten, strahlen Behaglichkeit und Weite gleichermaßen aus. Hier kann man entspannen und viele schöne Stunden verbringen.

Die überdachte Terrasse, ein idealer Platz für fröhliche, sommerliche Grill-Abende und der nach Süd-Westen ausgerichtete Garten, welcher sich als „Kinderparadies“ geradezu anbietet.

Im Dachgeschoss sind das geräumige Elternschlafzimmer und zwei helle Kinderzimmer untergebracht.

In dieser Etage befindet sich auch das, kürzlich komplett sanierte, große Tageslicht-Bad, welches mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet ist.

Auch in diesem Geschoss sind alle Räumlichkeiten vom zentral angelegten Flur aus erreichbar.

Das Reihenendhaus ist teil-unterkellert.

Neben dem Heizungskeller, in dem sich die erst ca. 2009 erneuerte „Vissmann“-Öl-Heizung befindet und dem Öllagerraum, sind in diesem Geschoss noch ein geräumiger Vorratsraum und diesem angeschlossen, ein mit entsprechenden Anschlüssen versehener Wasch- / Trockenraum untergebracht.

Dank stetiger Sanierungs- und Renovierungsarbeiten ist die Immobilie in einem guten Zustand. In diesem Zusammenhang wäre auf jeden Fall noch zu erwähnen, dass die ursprünglichen Fenster durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt wurden.

Dieses Reihenendhaus hat alles, was sich eine junge Familie zum Wohlfühlen wünschen kann!

Die Immobilie ist kurzfristig verfügbar!

Der Energieausweis ist beauftragt und liegt zur Besichtigung vor.

Ausstattung

- # Tolle, zentrumsnahe Wohnlage von Wolbeck
- # Gepflegtes und stetig saniertes / renoviertes REH
- # Grundstücksgröße: 305 m²
- # Gesamt-Wohnfläche: ca. 122 m²
- # Gepflegter Vorgarten
- # Gepflasterte Wege und Garagenauffahrt
- # Zwei Garagen
- # Schöner, großer Garten – Süd-West-Ausrichtung
- # Überdachte Terrasse
- # Alle drei Etagen mit jeweils zwei, 3-stufig versetzten Wohnebenen
- # Gäste-WC mit Fensterlüftung
- # Große Diele mit Steinzeugfliesen
- # Zum großen Wohnzimmer hin offenes Esszimmer
- # Helles Eichen-Stäbchen-Parkett in Wohn- und Esszimmer
- # Große, bodentiefe Fensterfront mit Schiebetür zur Terrasse
- # Schöner Kamin
- # Eltern-Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer im Dachgeschoss
- # Kürzlich komplett saniertes Tageslicht-Bad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC
- # Gebäude teil-unterkellert – Heizungsraum, Öllagerraum, Vorrats-/Lagerraum, Wasch-/Trockenraum mit entsprechenden Anschlüssen
- # Öl-Heizung von „Vissmann“ – Erneuert ca. 2009

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

Das angebotene Reihenendhaus liegt im südwestlichen Teil von Wolbeck.

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 Heimatverein und das Bürgerforum, 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 im nördlichen Teil von Wolbeck 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.

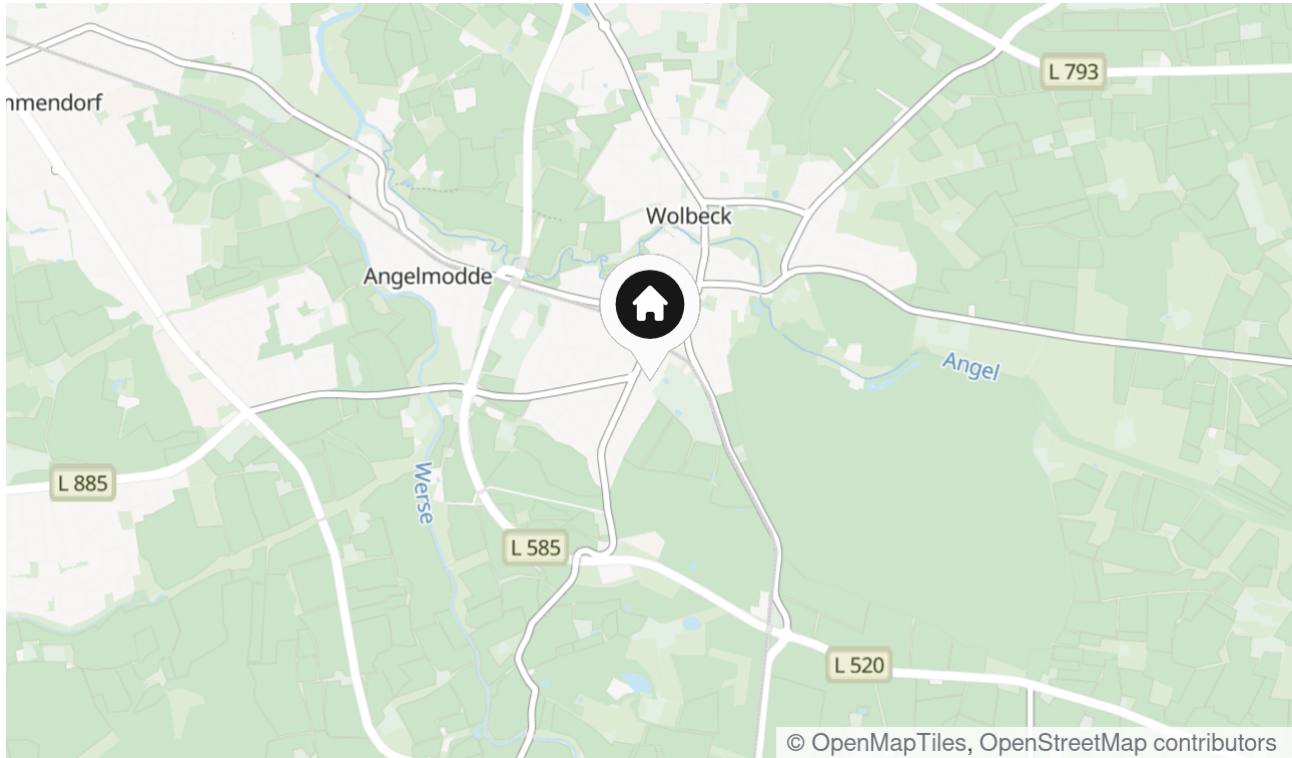
Mehrere Allgemeinmediziner, ein Augenarzt, vier Zahnärzte, zwei Orthopäden, ein Kinderarzt, ein Kieferorthopäde, diverse Physiotherapeuten und zwei direkt im Ort ansässige Apotheken sorgen dafür, dass man in diesem Stadtteil, auch was die Gesundheit betrifft, bestens versorgt ist.

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. Der EDEKA-Markt, der Lidl-Markt und der Drogerie-Markt Rossmann liegen nur einen Katzensprung vom angebotenen Reihenendhaus 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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

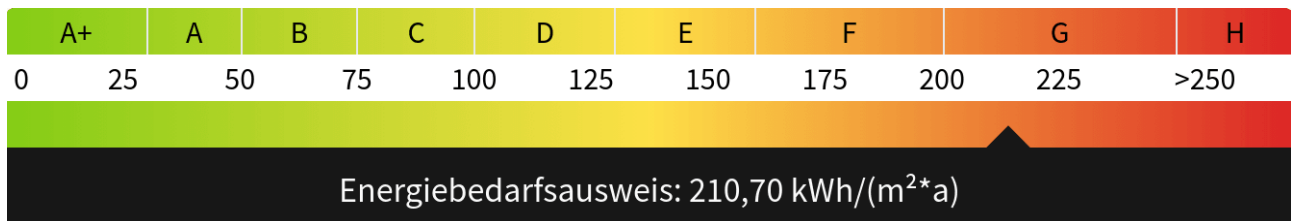
Energieausweis

Endenergiebedarf
210,70 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Öl

Wesentlicher Energieträger
Öl

Gültig bis
01.10.2034





Kaufvertrag in Vorbereitung

Gerne merken wir Sie vor und informieren Sie, falls kein Kaufvertrag zustande kommen sollte.

Reserviert



Luft



Hausansicht



Gartenansicht



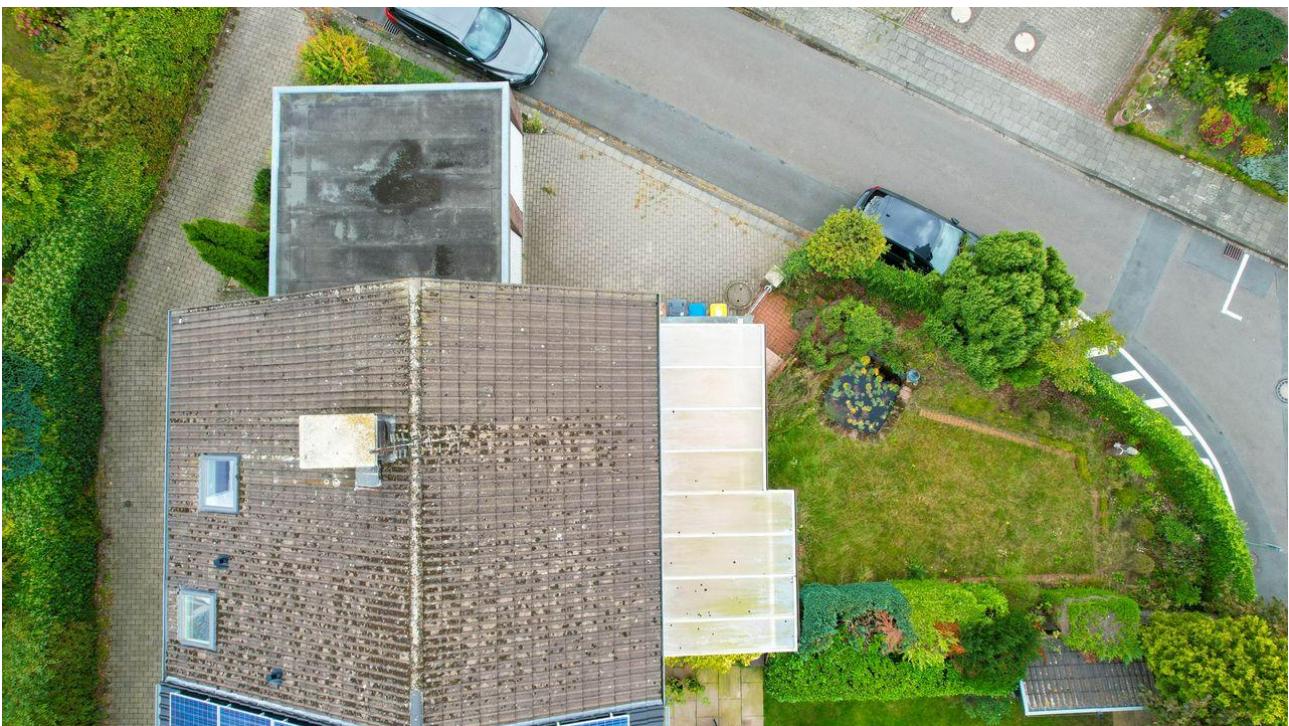
Hausansicht



Straßenansicht



Garagen



Luft



Garten Terrasse



Terrasse



Flur EG



Flur EG 2



Wohnzimmer



Wohnzimmer 2



Gäste WC



Küche



Essbereich 2



Essbereich



TH DG



Badezimmer



Badezimmer



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer



Bodenraum Arbeitszimmer



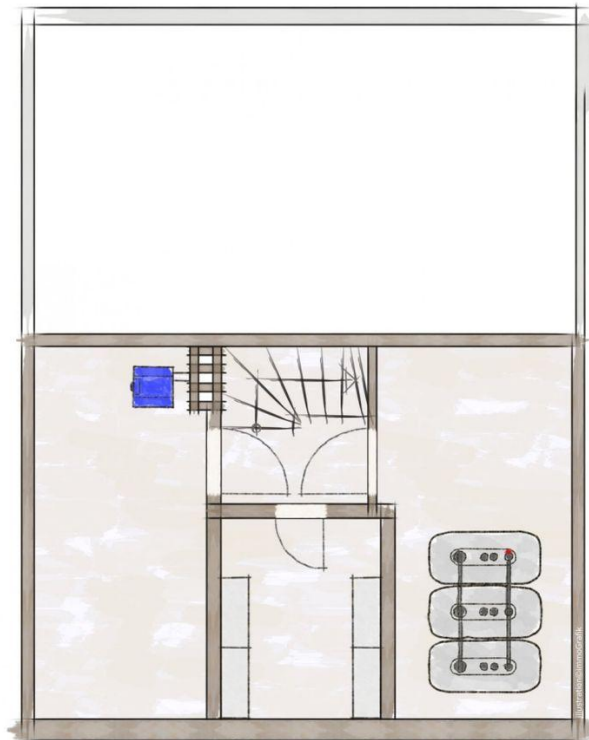
Luft



EG



DG



KG

Kontakt

Lass Immobilien GmbH

Wolbecker Windmühle 67

48167 Münster

Telefon: +49 2506 1055

E-Mail: oscar.lass@lass-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herrn Oscar Lass

Impressum

www.lass-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.lass-immobilien.de

