



LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

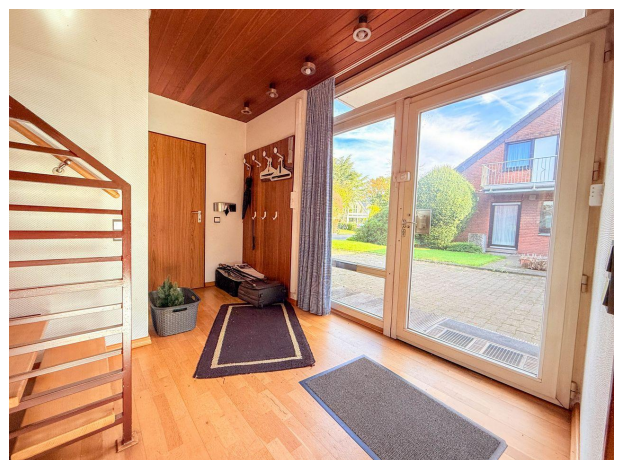
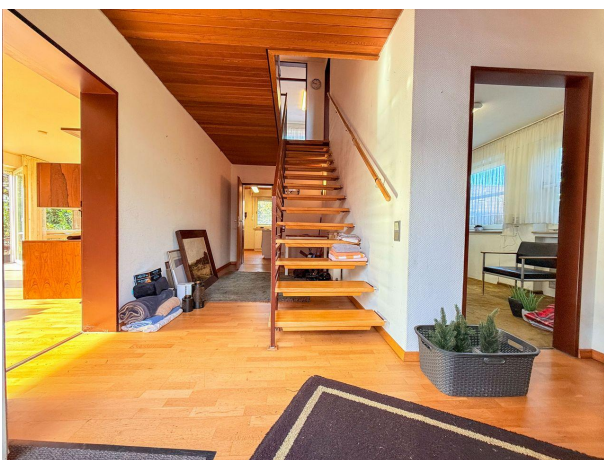
Immobilien-Exposé

**MS-Wolbeck - EFH mit viel Platz und
großem Garten in perfekter Wohnlage!**

**Objekt-Nr.:
65103#CBSVF**

Haus zum Kauf

in 48167 Münster



Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

2,98 %

Wohnfläche (ca.)

138,14 m²

Zimmer

6

Nutzfläche (ca.)

62 m²

Grundstück (ca.)

833 m²

Kellerfläche (ca.)

21 m²

Dachbodenfläche (ca.)

5 m²

Balkon/Terrasse Fläche (ca.)

7 m²

Sonstige Fläche (ca.)

36 m²

Anzahl Etagen

1

Anzahl Schlafzimmer

4

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Stellplätze

2

Anzahl separate WCs

2

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1970

Stellplätze

2

Garagenanzahl

2

Lage/Gebiet

1A

Zustand

teil/vollrenovierungsbedürftig

Dachform

Satteldach

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche

Boden

Fliesen, Teppich, Parkett

Beschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem 833 m² großen Grundstück bietet Ihnen ein Zuhause in idyllischer Umgebung, am Lauf des Piepenbachs gelegen und nur einen Katzensprung vom Waldgebiet „Wolbecker Tiergarten“ entfernt.

Das Haus befindet sich in bester Wohnlage und ist perfekt für Familien, die Wert auf Ruhe, Natur und eine gute Anbindung legen. Nur einige Minuten zu Fuß und Sie sind im Zentrum von Wolbeck, wo Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen auf Sie warten.

Das 1970 in solider Massivbauweise errichtete EFH überzeugt durch seine intelligente Raumaufteilung und viel Tageslicht in allen Wohnbereichen.

Die Immobilie erstreckt sich über das EG und das ausgebaute DG. Das Satteldach und die großzügige Wohnfläche sorgen für ein behagliches Raumgefühl.

Im EG empfängt Sie eine einladende Diele, die zentral alle Räume in dieser Etage erschließt. Von hieraus führt auch ein offener Treppenaufgang mit Holzstufen ins DG.

U. a. sind ein Gäste-WC mit Fensterlüftung, ein flexibles Gäste- oder Arbeitszimmer sowie die Küche mit einem angeschlossenen HWR in diesem Bereich des Hauses angelegt. Der HWR ist mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet und verfügt über einen separaten Außenzugang. Auch bietet ein weiterer, dem HWR angeschlossener Vorratsraum zusätzlichen Stauraum.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet das ca. 40 m² große Wohn- und Esszimmer, das durch die Panoramafenster von Licht durchflutet wird und über eine große Doppelflügel-Terrassentür direkt auf die große Terrasse und in den blickgeschützten Garten führt.

Die Räume des Dachgeschosses sind über einen zentralen Flur zugänglich.

Diese Etage beherbergt 2 großzügige Kinderzimmer (ca. 16 und 12 m²), ein Elternschlafzimmer von etwa 16 m² sowie ein großes Tageslicht-Bad mit Wanne, Du, Doppel-WT und WC.

Ein Highlight im DG ist der ca. 7 m² große Balkon mit Holzbeplankung, der sowohl vom Elternschlafzimmer als auch von einem der Kinderzimmer zugänglich ist. Hier kann man den Tag angenehm ausklingen und den Blick schweifen lassen.

Das Haus ist zudem teilunterkellert. Über eine Außentreppe gelangen Sie in das KG, welches 2 praktische Lager-/Vorratsräume vorhält.

Einer dieser Räume könnte zukünftig z. B. auch als Heizungsraum genutzt werden. Aktuell ist die Heizung im Abstellraum des Dachgeschosses untergebracht.

Ausgestattet ist die Immobilie mit einer Gas-Zentralheizung, die 2006 erneuert wurde. Die Holzrahmenfenster, welche zum Teil 1980 erneuert wurden, sind isolierverglast und mit Rollläden versehen. Eine Modernisierung der Fenster sowie der Hauseingangstür wird empfohlen, um die Energiewerte zu optimieren. Die Bodenbeläge variieren und umfassen hochwertiges Parkett, Fliesen und Teppichböden. Die vorhandene EBK ist im Kaufpreis enthalten.

Der gepflegte Außenbereich umfasst u. a. den ansprechenden Vorgarten und die großzügige Terrasse, die direkt an das Wohnzimmer anschließt.

Eine PKW-Doppelgarage sowie 2 zusätzliche Stellplätze im Bereich vor der Garage bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. Die Zufahrt ist gepflastert und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Im Gartenbereich, hinter der Garage, finden Sie einen überdachten, gepflasterten Freisitz vor, der sich perfekt für Grillabende und entspannte Stunden im Freien eignet.

Der blickgeschützte Garten mit seiner großzügigen Rasenfläche und eingerahmt von Bäumen und Ziersträuchern sorgt für eine angenehme Atmosphäre und bietet viel Raum zur individuellen Gestaltung.

Diese charmante und großzügige Immobilie steht ab sofort zur Verfügung und wartet auf eine Familie, die hier ein Zuhause voller Lebensqualität, Gemütlichkeit und durch Piepenbach und Tiergarten gegebene Naturnähe schaffen möchte. Lassen Sie sich von der ruhigen Lage, der durchdachten Architektur und dem wunderbaren Garten überzeugen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Freistehendes, sehr geräumiges Einfamilienwohnhaus mit gepflegtem, blickgeschütztem Garten, in bester Wohnlage, am Lauf des Piepenbachs, nur einen Katzensprung vom Waldgebiet „Wolbecker Tiergarten“ entfernt.

Nur einige Minuten Fußweg bis ins Zentrum von Wolbeck

Grundstücksgröße: 833 m²

Baujahr: 1970

Eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und teilunterkellert

Massivbauweise mit Satteldach

Insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Helle, geräumige, zentral angelegte Diele mit Garderobenbereich und offenem Treppenaufgang (Stahlterre mit Holzstufen) zum Dachgeschoss.
- Gäste-WC mit Fensterlüftung
- Gäste-/Arbeitszimmer
- Küche mit angeschlossenem Hauswirtschaftsraum / Spielzimmer und daran angeschlossenem, zusätzlichem Vorratsraum
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im HWR vorhanden
- HWR verfügt über eigenen Außenzugang
- Ca. 40 m² großes, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit Zugängen von der Diele und der Küche aus und mit Zugang zur Terrasse / in den Garten (große Doppelflügel-Terrassentür)

Dachgeschoss:

- Zentral angelegter Flur
- Zwei geräumige Kinderzimmer (ca. 16 und ca. 12 m²)
- Ca. 16 m² großes Eltern-Schlafzimmer
- Ca. 7 m² großer Balkon mit Zugängen vom Elternschlafzimmer und einem der Kinderzimmer
- Tageslicht-Bad, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, 2 Waschtischen und WC
- Boden-/Abstell-/Heizungsraum

Kellergeschoss:

- Wohngebäude ist teilunterkellert
- Keller bestehend aus 2 Vorratsräumen (Zukünftige Nutzung eines der Räume als Heizungsraum möglich.)
- Zugangsmöglichkeit zum KG: über die Außen-Kellertreppe

Ausstattung:

- Gas-Zentralheizung (im Heizungsraum – DG) – aus 2006
- Rollläden
- Holzfenster mit Isolierverglasung (teilweise 1980 erneuert)
- Erneuerung aller Fenster und der Hauseingangstür empfohlen / erforderlich
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppichboden
- Vorhandene Einbauküche im Kaufpreis enthalten.

Außenbereich:

- PKW-Doppelgarage und 2 zusätzliche PKW-Außenstellplatz-Möglichkeiten im Bereich vor der Garage
- Zugangsmöglichkeit von der Garage in den Garten
- Große, plattierte Terrasse
- Balkon im DG mit Holzbeplankung
- Gepflasterte Zufahrt
- Überdachter, gepflasterter Freisitz im Gartenbereich, hinter der Garage
- Gepflegter Vorgarten
- Blickgeschützter Garten mit Rasenfläche, Bäumen und Ziersträuchern

Verfügbarkeit:

- Die Immobilie ist frei und ab sofort 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: 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

Die Immobilie liegt im östlichen Teil von Wolbeck, innerhalb eines ruhigen, in den 70er Jahren gewachsenen Wohngebietes, am Lauf des Piepenbachs.

Nur ca. 350 Meter entfernt, also in unmittelbarer "Nachbarschaft", befindet sich das Waldgebiet "Wolbecker Tiergarten".

Als Naherholungsgebiet ist es nicht nur für die Wolbecker selbst eine Bereicherung. Es zieht auch viele Besucher und Spaziergänger aus der näheren und weiteren Umgebung an.

Eine Bushaltestelle liegt ebenfalls nur ca. 350 Meter vom angebotenen Einfamilienwohnhaus entfernt. Die Linie verbindet die, zum Kreis Warendorf gehörende Gemeinde Everswinkel mit Wolbeck und fährt auch bis in die Innenstadt von Münster.

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.

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, die Grundschule Wolbeck-Nord, das Schulzentrum Wolbeck, mit Haupt-, Realschule und Gymnasium sowie eine Musikschule sorgen für ein mehr als gutes Bildungs-Angebot.

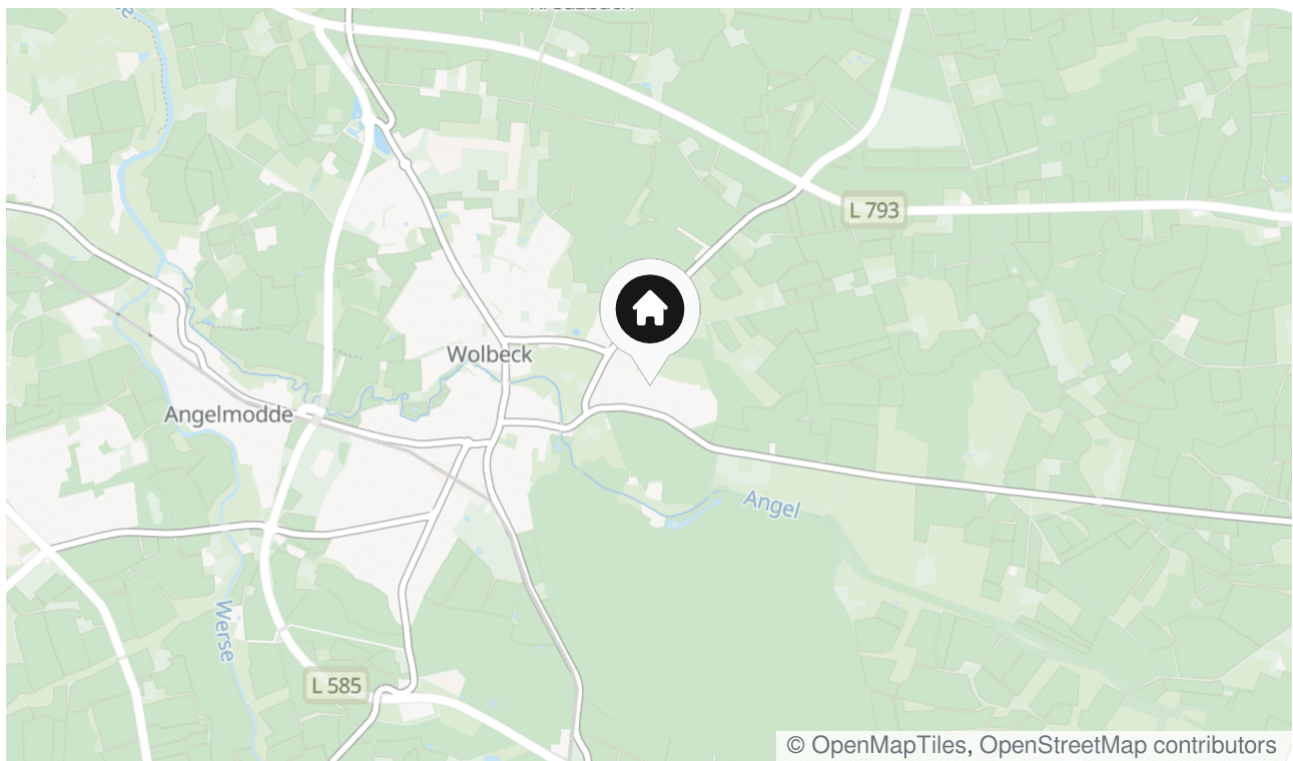
Diverse Kitas-, Kindergärten und ein Spielplatz sind ebenfalls problemlos erreichbar und gewährleisten die optimale und qualifizierte Betreuung der jüngsten Wolbecker.

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.

Sowohl die umliegenden Nachbarorte, wie Angermünde, 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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

199,90 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

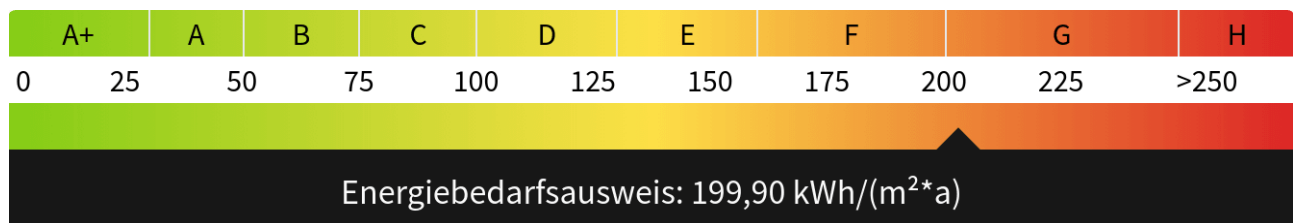
Gas

Wesentlicher Energieträger

Gas

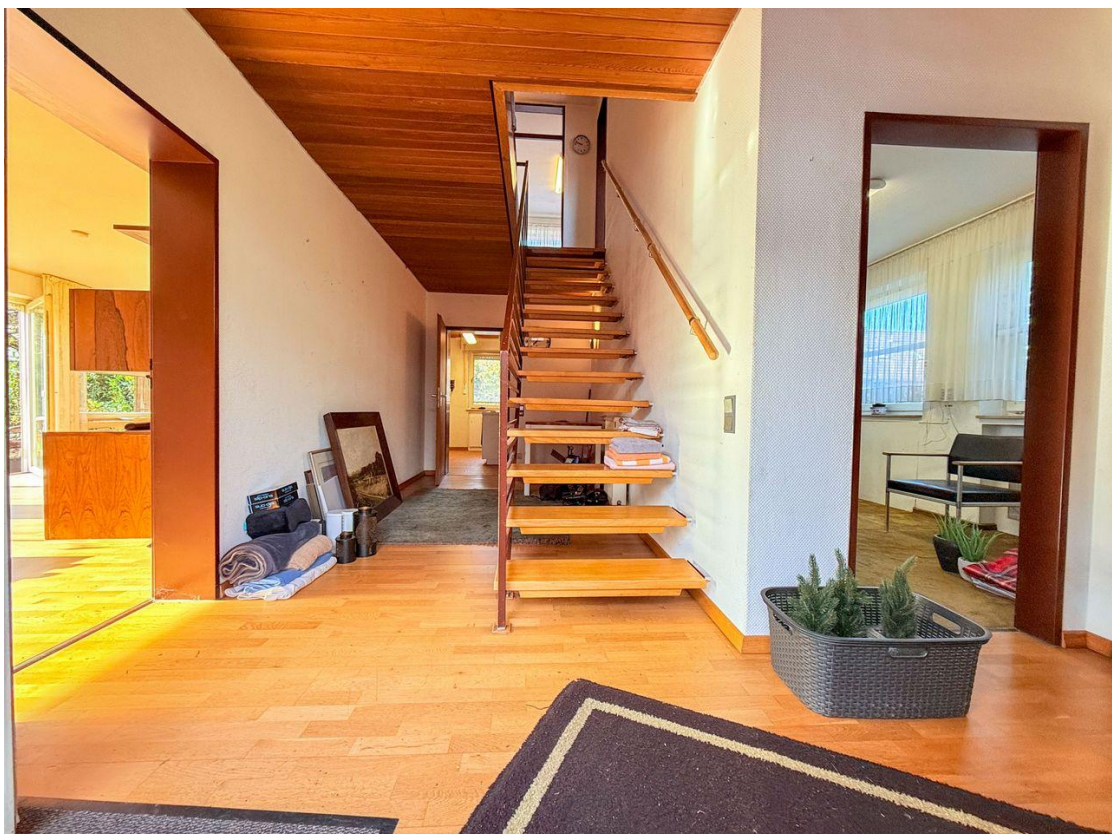
Gültig bis

11.11.2034





Gartenansicht



Flur Erdgeschoss



Flur Einfahrt



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Gartenansicht



Terrasse



Garten



Terrasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Arbeitszimmer EG



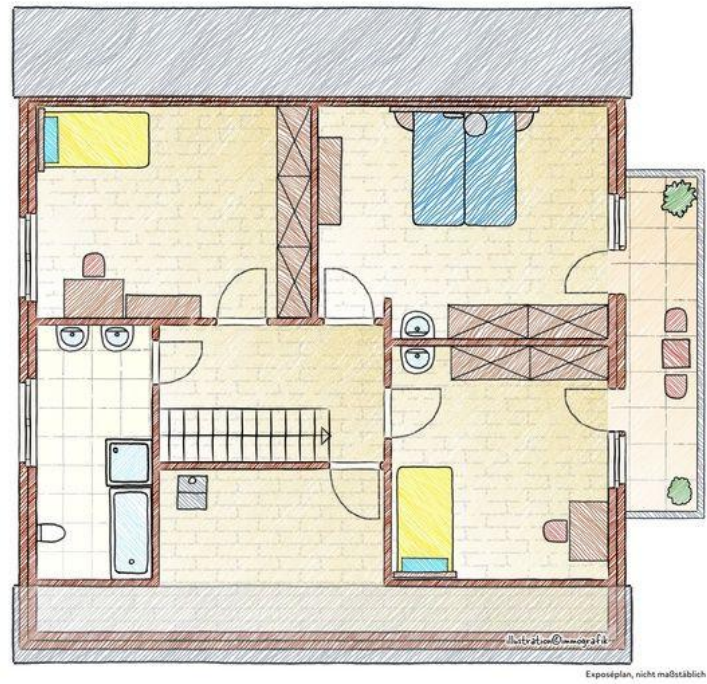
Flur DG



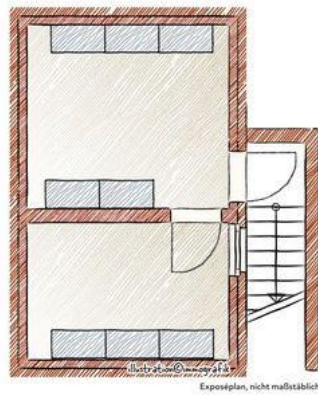
Luftansicht



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

