



# LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

**Immobilien-Exposé**

**Wunderschöne 4-Zi.-Erdgeschoss-Whg.  
mit Terrasse und Garten**

**Objekt-Nr.:**  
**65113#CBSVF**

## Wohnung zur Miete

in 48167 Münster



## Details

### Gartennutzung

Nebenkosten

**290 €**

Heizkosten in NK. enthalten

**Ja**

Wohnfläche (ca.)

**100,03 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Kellerfläche (ca.)

**6 m<sup>2</sup>**

Etage

**0**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Stellplatzmiete

**35 €**

Stellplätze

**1**

Lage/Gebiet

**Wohngebiet**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Boden

**Kunststoff**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Diese Neubau-Erdgeschoss-Wohnung mit Terrasse und kleinem Garten erfüllt viele Wünsche!

Das Neubau-Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten, in dem sich diese Erdgeschoss-Wohnung befindet, wurde gerade fertiggestellt.

Mit einer Größe von 100,03 qm und 4 Zimmern, einer tollen Raumaufteilung und hochwertigen Vinylböden ist diese Wohnung ein echter Traum.

Von der Diele aus haben Sie Zugang zu folgenden Zimmern:  
dem hellen Wohn-/Esszimmer mit integriertem Küchenbereich, von welchem aus Sie auch Zugang zur Terrasse und zum Garten haben,  
dem luxuriösen Bad mit Badewanne, Dusche, Handtuchheizkörper und Fensterlüftung,  
zum Abstellraum sowie zu den drei Schlafräumen.

Die zum Teil bodentiefen Fenster (Wohnzimmer) sind 3-fach isolierverglast und mit elektrisch steuerbaren Jalousien ausgestattet.

Zu der angebotenen Wohnungen gehört zudem ein eigener großer Kellerraum, der ausreichend Lagermöglichkeit bietet.

Ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum (Wasch-/Trockenraum) befindet sich im Kellergeschoss.

Die zu den Wohnungen gehörenden Einstellplätze befinden sich praktischerweise direkt vor dem Haus.

Die Wohnung ist fast bezugsfertig und kann ab dem 01.01.2025 übergeben werden.

## **Ausstattung**

- # KfW 55 Standard
- # Fenster mit 3-fach Verglasung
- # Rolläden mit Elektroantrieb
- # Wohn- u. Schlafräume mit pflegeleichtem Vinylboden
- # Wohnraum mit integriertem Küchenbereich
- # Terrasse vom Wohnzimmer aus begehbar
- # 3 Schlaf-bzw. Büroräume
- # Abstellraum
- # Garten
- # Badezimmer mit Fenster, ebenerdiger Dusche, Badewanne, WC, Handtuchheizkörper, Spiegel
- # ein Kellerraum
- # Gemeinschaftskeller für Waschmaschine u Trockner
- # Aufzug vorhanden
- # Einstellplatz 35 Euro
- # Einzug bereits auch schon zum 1.1.2025 möglich

## **Sonstiges**

Hinweis:

Alle Angaben basieren auf Auskünften des Vermieters.

Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben können wir daher nicht übernehmen.

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

Ihre Ansprechpartnerin:

Sabine Lass

## Lage & Umgebung

48167 Münster

Die angebotene Neubauwohnung liegt in einem fast fertiggestellten Neubaugebiete in Münster-Wolbeck.

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

Die Einwohnerzahl des Stadtteils beträgt 9.500 Einwohner 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, der Fußballverein VfL Wolbeck, der Tennis-Club TC66 Wolbeck u.v.m..

Die Nikolai Grundschule, das Schulzentrum Wolbeck, mit Haupt-, Realschule und Gymnasium, eine Musikschule, sowie eine weitere, in Wolbeck Nord befindliche Grundschule, sorgen für ein mehr als gute Bildungs-Angebote.

Diverse Kitas-und Kindergärten gewährleisten die optimale und qualifizierte Betreuung der jüngsten Wolbecker.

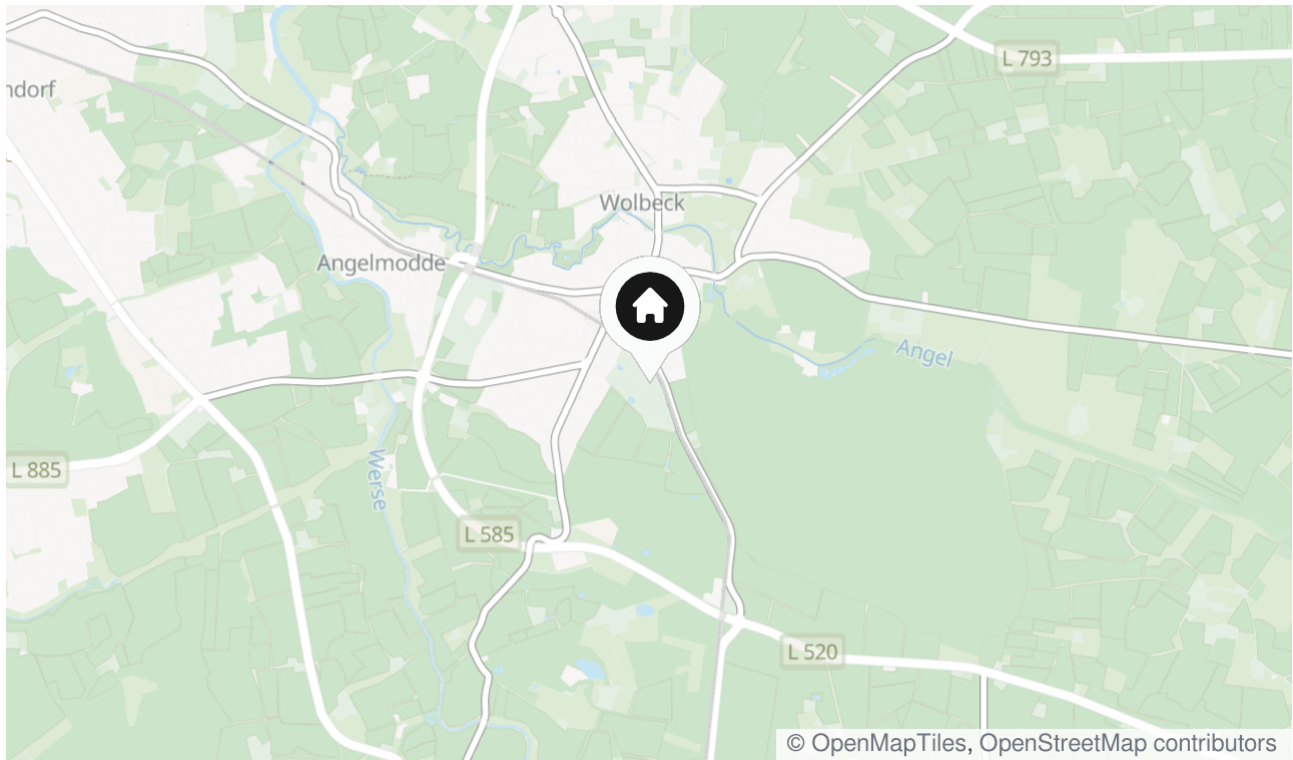
Mehrere Allgemeinmediziner, ein Augenarzt, vier Zahnärzte, ein Orthopäde, ein Kinderarzt, ein Kieferorthopäde, diverse Physiotherapeuten und zwei direkte im Ort ansässige Apotheken sorgen dafür, dass man in diesem Stadtteil, auch was die Gesundheit betrifft, bestens versorgt ist.

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 am Ort ansässigen Lebensmittelmärkte EDEKA, Lidl, Aldi und K+K mehr als gesichert.

Zudem wird das Ortsbild durch viele kleine Geschäfte, eine Tankstelle und einen Heimwerkermarkt geprägt.

Das Waldgebiet „Wolbecker Tiergarten“ ist als Naherholungsgebiet nicht nur für die Wolbecker selbst eine Bereicherung.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**11,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Befeuerungsart  
**Elektro**

Wesentlicher Energieträger  
**Strom**

Gültig bis  
**11.11.2034**







Wohnen 1.1



Blick vom Whz in Diele



Blick von Diele in Whz



Küchenbereich im Whz





Terrasse, Garten 1.1



Blick von Terrasse





Bad



Badewanne Dusche



Schlafen 1



Schlafen 2





Schlafen 3



Diele



Abstellraum



Gartenansicht





Straßenansicht 3



## Kontakt

### Lass Immobilien GmbH

Wolbecker Windmühle 67

48167 Münster

Telefon: +49 172 2819555

E-Mail: [sabinelass@lass-immobilien.de](mailto:sabinelass@lass-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Sabine 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)

