



# LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

**Immobilien-Exposé**

**So gut wie neu !!! – Umfangreich  
saniertes, freistehendes EFH in MS-  
Angelmodde**

**Objekt-Nr.:**  
**65128#CBSVF**

## Haus zum Kauf

in 48167 Münster



## Details

Provisionspflichtig

Kamin

Wintergarten

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

**2,98 %**

Wohnfläche (ca.)

**154 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Nutzfläche (ca.)

**74 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**581 m<sup>2</sup>**

Kellerfläche (ca.)

**74 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**1**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1992**

Stellplätze

**1**

Garagenanzahl

**1**

Lage/Gebiet

**Stadtteil**

Zustand

**voll saniert**

Dachform

**Satteldach**

Bauweise

**Massiv**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Fenster, Bidet**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Parkett**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus!

Dieses freistehende Einfamilienwohnhaus, das 1992 in solider Massivbauweise errichtet wurde, befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Münster-Angelmodde.

Mit einer Grundstücksgröße von 581 m<sup>2</sup> und einer Gesamtwohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst im Erdgeschoss einen einladenden Dielenbereich, der nicht nur Platz für eine Garderobe bietet, sondern auch den Zugang zu allen Räumen des Erdgeschosses, zum Dachgeschoss sowie zum Kellergeschoss ermöglicht.

Ein Gäste-WC mit Fensterlüftung sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die ca. 20 m<sup>2</sup> große Küche verfügt über einen angeschlossenen Hauswirtschaftsraum und ist mit einem eigenen Außenzugang ausgestattet.

Die wunderschöne, hochwertige Einbauküche ist gerade einmal 9 Jahre alt und in einem sehr guten Zustand. Sie soll innerhalb der Immobilie verbleiben und ist im Kaufpreis enthalten.

Das Highlight des Erdgeschosses ist das ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohn-/Esszimmer, welches durch den 2014 angebauten „Solarlux“-Wintergarten lichtdurchflutet wird. Ausgestattet ist dieser mit einer "Unilux"-Raffstoreanlage. Hier lassen sich entspannt Stunden verbringen. Ein Kaminofen im Wohn-/Esszimmer sorgt für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre in den kälteren Monaten.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein helles Elternschlafzimmer mit ca. 26 m<sup>2</sup>, das über einen großzügigen Ankleidebereich und einen eigenen Zugang zum modernen Tageslichtbad verfügt. Zwei weitere geräumige Zimmer bieten sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer an. Ausgestattet ist das sanierte Tageslichtbad mit einem Doppelwaschtisch, einer XL-Dusche, WC und Bidet.

Die schönen Türen im gesamten Haus und die eleganten Bodenbeläge aus hochwertigem Eichenparkett und geschmackvollen Fliesen verleihen den Räumen eine besondere Note.

Das voll unterkellerte Haus kann im Kellergeschoss mit einem Vorräum, einem ca. 26 m<sup>2</sup> großen Hobby-/Arbeitsraum sowie einer Werkstatt und mehreren Lager-/Vorratsräumen aufwarten. Auch der Heizungs- und der Technikraum sind hier zu finden. Also ausreichend Platz für Ihre Hobbys, Lagerung und Technik.

Von 2013 bis heute wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, die das Haus in einen perfekten Zustand versetzt haben. Dazu zählen der Austausch der Fensterscheiben, die Sanierung der Bäder sowie der Einbau einer neuen Heizungsanlage (Luft-Wasser-Wärmepumpe) und einer Klimaanlage.

Eine Photovoltaikanlage mit 10 kWp aus 2014 sowie eine weitere mit 6 kWp, welche zusammen mit einem Batteriespeicher erst 2023 installiert wurde, stehen für eine nachhaltige Energieversorgung.

Durch das Einbringen einer Einblasdämmung zwischen Außenfassade und Hintermauerwerk wurden die energetischen Werte zusätzlich optimiert.

Die energetische Effizienz des Hauses ist herausragend: Mit der Energieeffizienzklasse A+ profitieren Sie nicht nur von niedrigen Energiekosten, sondern leisten auch einen wertvollen Beitrag zum Umweltschutz.

Die Ausstattung der Immobilie ist durchdacht und hochwertig: Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Rollläden, Gartenbeleuchtung, ein Gartenbewässerungssystem und eine eigene Garten-Wasserversorgung sind nur einige der vielen Annehmlichkeiten.

Der gepflegte Garten mit ansprechender Bepflanzung, einer einladenden Terrasse und gepflasterten Wegen lädt zum Entspannen ein.

Im Außenbereich steht zudem noch ein Garten-/Gerätehaus zur Verfügung.

Die Garage und ein zusätzlicher PKW-Außenstellplatz bieten Platz für 2 Fahrzeuge.

Verfügbar ist das Traumhauses nach Vereinbarung.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## **Ausstattung**

# Umfangreich saniertes und modernisiertes, freistehendes Einfamilienwohnhaus in ruhiger Wohnlage von Münster-Angelmodde

# Grundstücksgröße: 581 m<sup>2</sup>

# 1992: Bau des Einfamilienwohnhauses

- Massivbauweise

- Satteldach

- Voll unterkellert

- Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
- Gesamtwohnfläche: ca. 154 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Keller-/Nutzfläche: ca. 74 m<sup>2</sup>

#### # Räumliche Aufteilung:

##### Erdgeschoss:

- Einladender, geräumiger Dielenbereich mit ausreichend Platz für einen Garderobenbereich, einem offenen Treppenaufgang zum Dachgeschoss, Zugang zum Kellergeschoss und Zugängen zu allen Räumen des Erdgeschosses
- Gäste-WC mit Fensterlüftung
- Ca. 20 m<sup>2</sup> große Küche mit geschlossenem Hauswirtschaftsraum und eigenem Außenzugang
- Ca. 50 m<sup>2</sup> !!! großes Wohn-/Esszimmer, weitläufig und lichtdurchflutet durch den 2014 angebauten "Solarlux"-Wintergarten (in angegebener Wohnfläche enthalten).

##### Dachgeschoss:

- Flur
- Ca. 26 m<sup>2</sup> großes, helles Elternschlafzimmer mit großzügigem Ankleidebereich und eigenem Zugang zum gemeinschaftlich nutzbaren Bad
- 2 geräumige, helle Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer (mit Wohlfühlgarantie)
- Modernes Tageslichtbad, ausgestattet mit Doppelwaschtisch, XL-Dusche, WC und Bidet

##### Kellergeschoss:

- Vorraum
- Ca. 26 m<sup>2</sup> großer Hobby-/Arbeitsraum
- Heizungskeller
- Werkstatt/Hobbyraum
- Hausanschlussraum
- 3 weitere Lager-/Vorratsräume

#### # 2013 bis heute: Umfangreiche Sanierungs-, Modernisierungs-, Erweiterungsarbeiten:

2013: Austausch von Fensterscheiben im Erd- und Obergeschoss (neu: zweifache Isolierverglasung)

2013: Austausch der Heizungsanlage (Ausbau der Öl-Heizungsanlage und der Öltanks, Einbau der Luft-Wasser-Wärmepumpe)

2013: Einbau eines Kaminofens im Wohn-/Esszimmer  
2013: Austausch der Innentüren  
2013 Erneuerung der Bodenbeläge im DG: hochwertiges Eichenparkett  
2014: Sanierung des Tageslicht-Bades im Dachgeschoss  
2014: Anbau des "Solarlux"-Wintergartens im Bereich Wohn-/Esszimmer  
2014: Montage einer Photovoltaikanlage - 10 kWp  
2014: Dämmung der Fassade mittels Einblasdämmung  
2015: Einbau einer neuen Einbauküche (damaliger KP: ca. 18.000,00 € + Elektro-Einbaugeräte: ca. 7.000,00 € = ca. 25.000,00 €) - Die Einbauküche soll im Haus verbleiben und ist im Kaufpreis der Immobilie enthalten!!!  
2016: Sanierung des Gäste-WCs im Erdgeschoss  
2016: Erneuerung der Bodenbeläge im EG: Fliesen im Küchenbereich, hochwertiges Eichenparkett in den übrigen Räumen  
2016: Terrasse neu plattiert  
2016: Neue Fertiggarage  
2017: Einbau einer "Unilux"-Raffstoreanlage für den neuen Wintergarten  
2017: Austausch der Verglasung einiger Fenster im KG (neu: dreifache Isolierverglasung)  
2018: Austausch der Dachflächenfenster  
2018: Einbau einer Klimaanlage, bestehend aus einer Außenanlage und zwei Innengeräten (Wohn-/Esszimmer und Eltern-Schlafzimmer)  
2019: Modernisierung der Treppenanlage EG bis DG  
2023: Montage einer zweiten Photovoltaikanlage - 6 kWp mit 10-kW-Batteriespeicher und Erneuerung des Wechselrichters der ersten Anlage aus 2014

# Sonstige Ausstattung:

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Wandheizkörper im Dach- und Kellergeschoss
- Alarmanlage mit Bewegungsmelder (update erforderlich)
- Rollläden
- Glasüberdachung Hauseingang
- Gartenbewässerungssystem
- Eigenwasserversorgung (Bohrloch) zur Gartenbewässerung
- Gartenbeleuchtung
- Kleines Stallgebäude (Altbestand) - Nutzung als Gartenhaus/Geräteschuppen
- Gepflasterte Wege und Zufahrten
- Gepflasterter Hof-/Eingangsbereich
- Zusätzlicher PKW-Außenstellplatz vor der Garage

# Wichtig:

- Die gesamte Immobilie ist in einem perfekt gepflegten Zustand!
- Energieeffizienzklasse lt. Energieausweis: A+!

# Verfügbarkeit des Traumhauses: Nach Vereinbarung!

## **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

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 das freistehende Einfamilienhaus. 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.

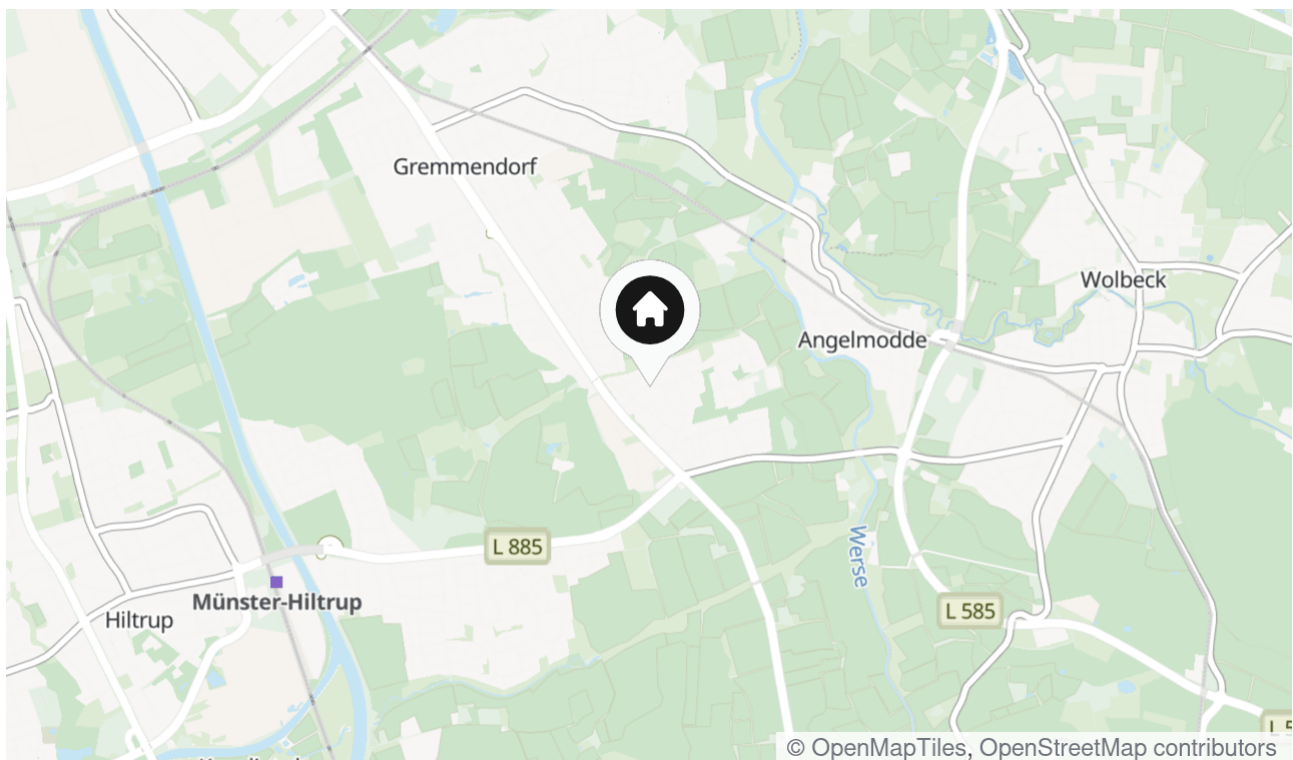
Zur Freizeitgestaltung und Unterhaltung der jüngeren Münsteraner tragen unter anderem das "Fun-Center Nimmerland", ein Indoor-Spieleparadies für Kinder, das "Scaters Palace" oder auch ein großes "Bowling-Center" bei.

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  
**21,68 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Elektro**

Wesentlicher Energieträger  
**Strom**

Gültig bis  
**08.02.2034**





## Kaufvertrag in Vorbereitung

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

Reserviert



Terrasse



Wintergarten



Wintergarten



Straßenansicht



Garten



Terrasse



Hausansicht



Wintergarten



Kamin Wohn-/Esszimmer





Küche



Gäste-WC



Flur DG



Badezimmer



Heizungsanlage WP

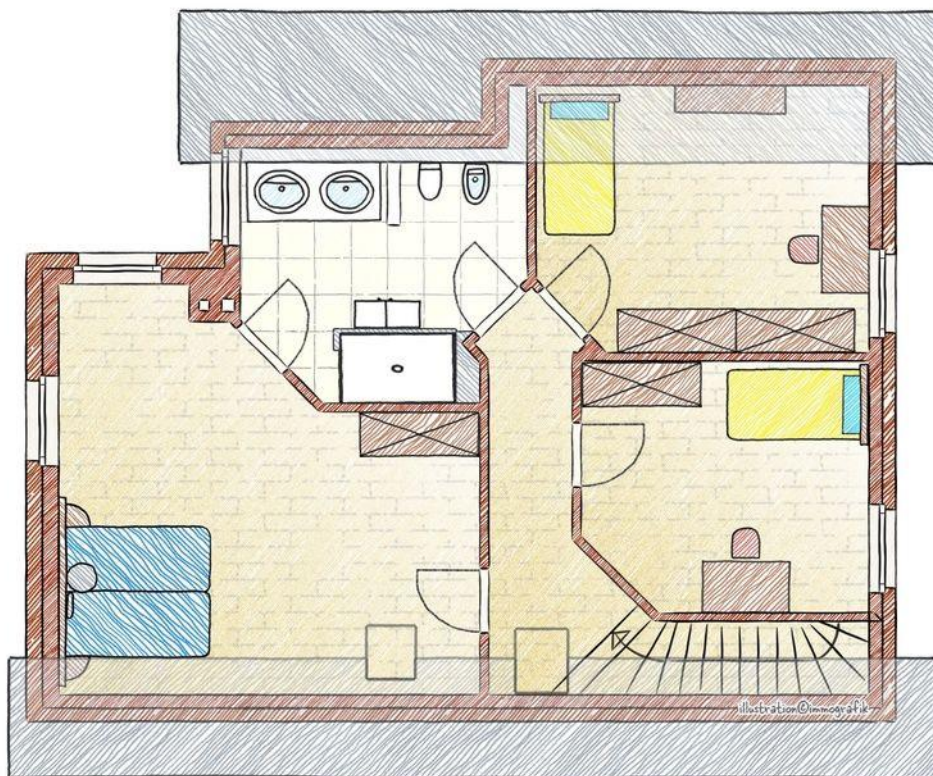


Gartenansicht



Exposéplan, nicht maßstäblich

EG



Exposéplan, nicht maßstäblich

DG

## 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)

