



LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

Immobilien-Exposé

**Münster-Wolbeck: Top - Moderne DHH -
Top - Lage - Top - Ausstattung !**

Objekt-Nr.:
65102#CBSVF

Haus zum Kauf

in 48167 Münster



Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Gäste-WC

Mieteinnahmen (Ist)

19.320 €

Käuferprovision inkl. USt.

2,98 %

Wohnfläche (ca.)

161 m²

Zimmer

6

Nutzfläche (ca.)

36 m²

Grundstück (ca.)

282 m²

Kellerfläche (ca.)

36 m²

Anzahl Etagen

2

Anzahl Schlafzimmer

5

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Stellplätze

1

Anzahl separate WCs

3

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

2017

Stellplätze

1

Lage/Gebiet

Wohngebiet

Zustand

gepflegt

Dachform

Satteldach

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Boden

Fliesen

Beschreibung

Diese moderne und hochwertig gebaute Doppelhaushälfte überzeugt mit großzügigem Raumangebot, erstklassiger Ausstattung und energieeffizienter Bauweise. Auf einem 282 m² großen Grundstück erbaut, bietet das Haus eine Wohnfläche von ca. 161 m² inklusive Teilkeller. Hohe Decken, bodentiefe Fenster mit Blick in den Garten und insgesamt zwei stilvolle Bäder zzgl. Gäste-WC schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente mit hohem Komfort.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller, einladender Flur mit praktischem Gäste-WC. Von hier aus gelangt man in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit seiner offenen Gestaltung und dem herrlichen Blick in den Garten eine besondere Wohlfühlatmosfera schafft. Die angrenzende, großzügige Küche ist zum Wohnraum hin offen gestaltet und bietet viel Arbeitsfläche sowie zahlreiche Stellmöglichkeiten.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer sowie ein modernes Tageslichtbad. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum und überzeugt mit einem weiteren eigenen Badezimmer – ideal als Rückzugsort oder zusätzlicher Wohnbereich.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet neben praktischem Stauraum moderne Technik für ein energieeffizientes Wohnen. Eine 3-fach Verglasung sorgt für optimale Wärmedämmung, während die kontrollierte Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima und kontinuierlichen Luftaustausch sorgt.

Ein Carport rundet das Angebot ab und bietet komfortablen Schutz für Ihr Fahrräder.

Die Freistellung erfolgt nach Vereinbarung – vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern!

Ausstattung

- kontrollierte Wohnraumlüftung
- solarunterstützte Wärmezeugung
- KfW 55 Bauweise
- Satellitenanlage
- hochwertige Fliesen
- Anschluß für einen Kaminofen im Wohn-Essbereich
- Gäste-WC
- 2 Tageslichtbäder (im Ober- und Dachgeschoss)
- Carport

- ausgebauter Dachgeschoß mit 2 Schlafzimmern und einem eigenem Bad
- Insgesamt 5 Schlaf-/Arbeitszimmer vorhanden
- gepflasterte Zuwegung und Terrassen

Sonstiges

Um dieses Objekt einmal genauer kennen zu lernen, empfehlen wir Ihnen 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:

Rainer Schulte-Nölke
0172-5857799

Web: www.lass-immobilien.de

Lage & Umgebung

48167 Münster

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich im familienfreundlichen Baugebiet Wolbeck Nord.

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

Dieser Stadtteil 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, das Schulzentrum Wolbeck, mit Haupt-, Realschule und Gymnasium, eine Musikschule, sowie eine weitere, derzeit noch im Bau befindliche Grundschule, welche in unmittelbarer Nachbarschaft dem Baugebiet angeschlossen ist, sorgen für ein mehr als gutes Bildungs-Angebot.

Diverse Kitas- und Kindergärten gewährleisten die optimale und qualifizierte Betreuung der jüngsten Wolbecker. Eine der Kitas liegt direkt im Baugebiet Wolbeck Nord, wie auch ein großer Spielplatz.

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. Wobei noch anzumerken wäre, dass sich der K+K Markt ebenfalls in unmittelbarer Nähe der Wohnsiedlung befindet.

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

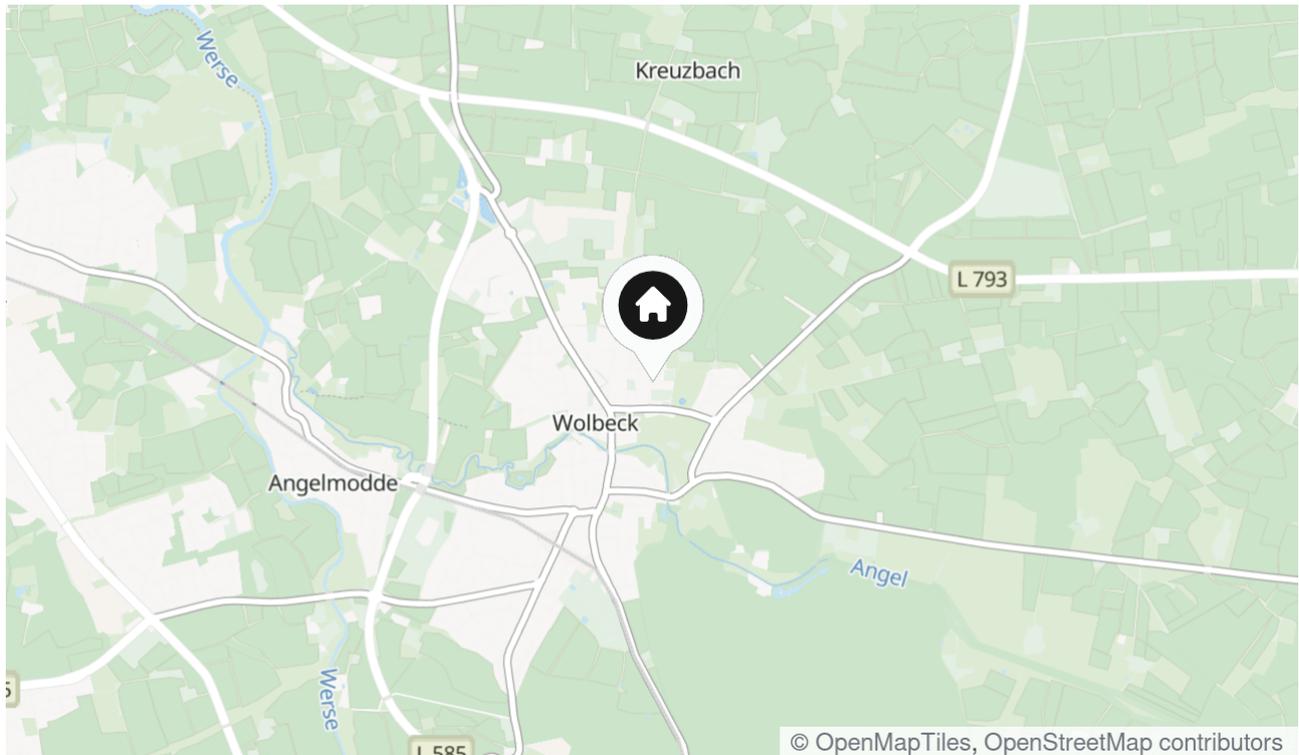
Die im Gewerbegebiet von Wolbeck ansässigen Firmen und Handwerksbetriebe unterstützen Sie gern bei der Umsetzung Ihrer Wünsche und Ideen.

Sehenswürdigkeiten wie der "Drostenhof,, , die kath. Kirche St. Nikolaus, oder auch die alte Gartenbauschule prägen den historischen Ortskern.

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
27,20 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
Gas

Gültig bis
19.09.2028





Ansicht Straße 3-2



Ansicht Straße



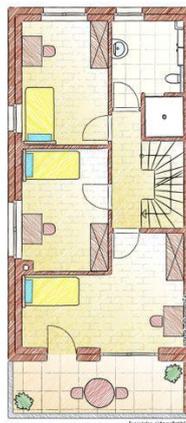
Ansicht Garten



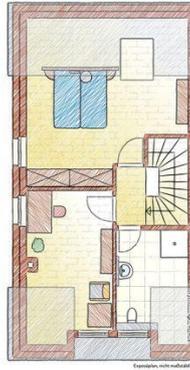
Ansicht Straße 2



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Keller

Kontakt

Lass Immobilien GmbH

Wolbecker Windmühle 67

48167 Münster

Telefon: +49 2506 1055

E-Mail: r.schulte-noelke@lass-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herrn Rainer Schulte-Nölke

Impressum

www.lass-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.lass-immobilien.de

