



# LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

**Immobilien-Exposé**

## **Neubauwhg. im Herzen von Wolbeck**

**Objekt-Nr.:**  
**65137#CBSVF**

## Wohnung zur Miete

in 48167 Münster



## Details

Gartennutzung

Barrierefrei

Seniorenrecht

Warmmiete

**1.040 €**

Nebenkosten

**145 €**

Heizkosten

**in Nebenkosten enthalten**

Wohnfläche (ca.)

**57,90 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Etage

**1**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**2025**

Lage/Gebiet

**1A**

Zustand

**Erstbezug**

Bad mit

**Dusche**

Boden

**Fliesen, Parkett**

Fahrrad

**Personen**

## Beschreibung

Diese moderne 2-Zimmer Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort in einem energieeffizienten und barrierefreien Gebäude.

Die Loggia lädt mit einem herrlichen Blick in den Garten zum Entspannen ein.

Hochwertige Materialien wie edles Parkett in den Wohn- und Schlafräumen sowie stilvolle Fliesen in Bad, Küche und Flur sorgen für eine ansprechende Wohnatmosphäre. Dank Fußbodenheizung genießen Sie jederzeit wohlige Wärme, während die innovative Wärmepumpe im Sommer für angenehme Kühlung über die Erdsonde sorgt. Die kontrollierte Wohnraumlüftung trägt zu einem gesunden Raumklima bei, während eine Photovoltaikanlage und die Nutzung von Regenwasser das nachhaltige Konzept des Gebäudes unterstreichen.

Das Wohnhaus ist komplett barrierefrei und seniorengerecht gestaltet. Ein Aufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zu allen Etagen, und das großzügige, barrierefreie Bad ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet.

Für zusätzlichen Komfort stehen Stellplätze für Rollstühle und Rollatoren zur Verfügung. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Gartenbereich lädt zum Verweilen im Grünen ein.

Auch in puncto Mobilität ist diese Wohnung bestens ausgestattet. Eine Lademöglichkeit für Elektroautos sowie zahlreiche überdachte Fahrradstellplätze stehen zur Verfügung. Zusätzlich können Mieter einen Stellplatz für 60 € pro Monat oder einen überdachten Stellplätze für 100 € pro Monat anmieten.

Die Wohnung wird als Warmmiete angeboten und ist ab dem 01.07.2025 bezugsfertig.

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in einer modernen und nachhaltigen Wohnanlage!

## **Ausstattung**

- 2 Zimmer Neubauwohnung - Erstbezug! -
- Loggia mit Blick in den Garten
- hochwertige Ausstattung
- Parkett in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in Bad, Küche und Flur
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- modernes Energie-Effizienz-Haus mit kontrollierte Wohnraumlüftung in den Räumen
- Regenwassernutzung
- Photovoltaik-Anlage
- Aufzug
- Seniorengerecht und Barrierefrei
- barrierefreies Bad mit ebenerdiger Dusche
- Gartenbereich zur allgemeiner Nutzung
- Stellplätze für Rollstühle und Rollatoren
- Lademöglichkeit für E-Autos vorhanden
- zahlreiche überdachte Fahrradstellplätze
- wahlweise Stellplätze á 60 € oder überdachte Stellplätze á 100 €
- Bezugsfertig zum 01.06.2025

## **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

Lass Immobilien

Tel: 02506-1055

## Lage & Umgebung

48167 Münster

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Ortskern von Wolbeck, in direkter Nachbarschaft zum Wolbecker Schloss und Schloss-Park.

Die zentrale Lage bietet eine nahe und zum größten Teil fußläufige Anbindung an das vielfältige Angebot an Einrichtungen des täglichen Lebens.

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..

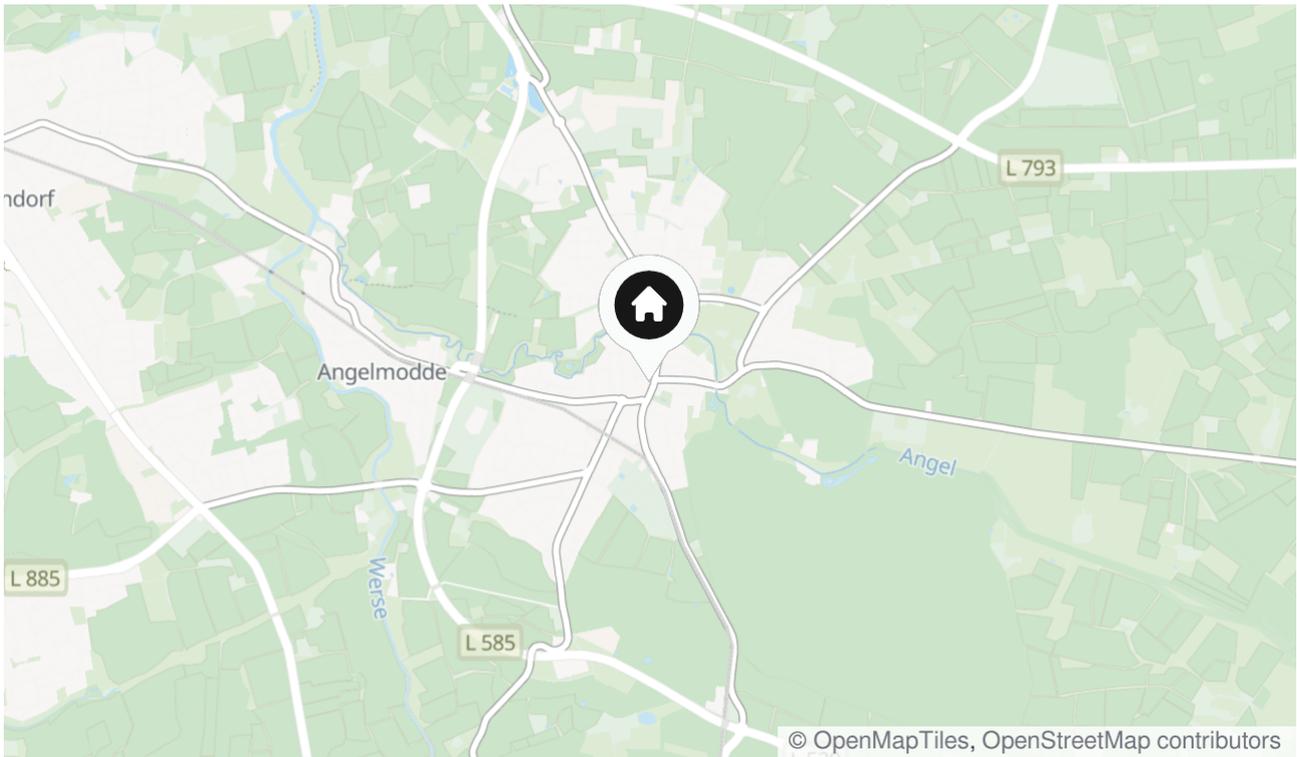
Mehrere Allgemeinmediziner, ein Augenarzt, vier Zahnärzte, ein Orthopäde, ein Kinderarzt, ein Kieferorthopäde, diverse Physiotherapeuten und zwei direkte im Ort ansässige Apotheken sorgen dafür, dass man in diesem Stadtteil, auch was die Gesundheit betrifft, bestens versorgt ist.

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

**15 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Elektro**

Wesentlicher Energieträger

**Strom**

Gültig bis

**01.08.2033**





Luftansicht 2



Straßenansicht



Luftansicht 3



Ansicht Innenhof



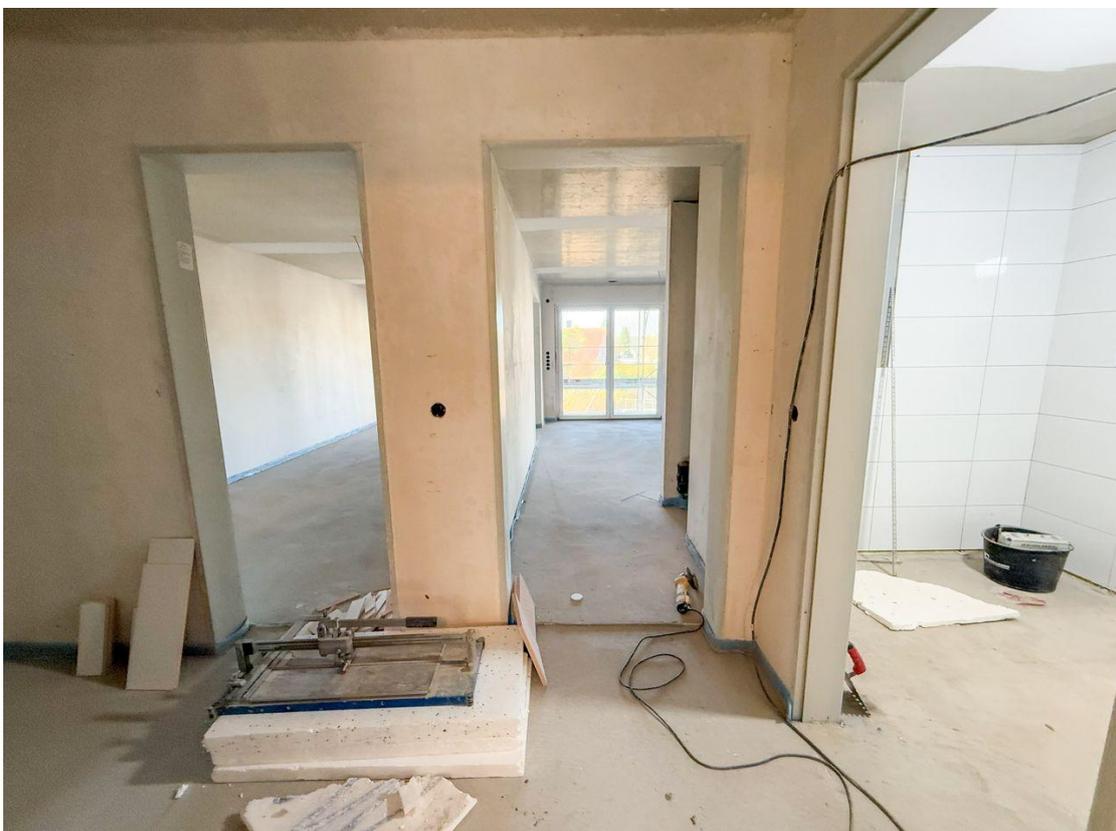
W4 Wohnen und Essen



W4 Wohnen Essen Schlafen



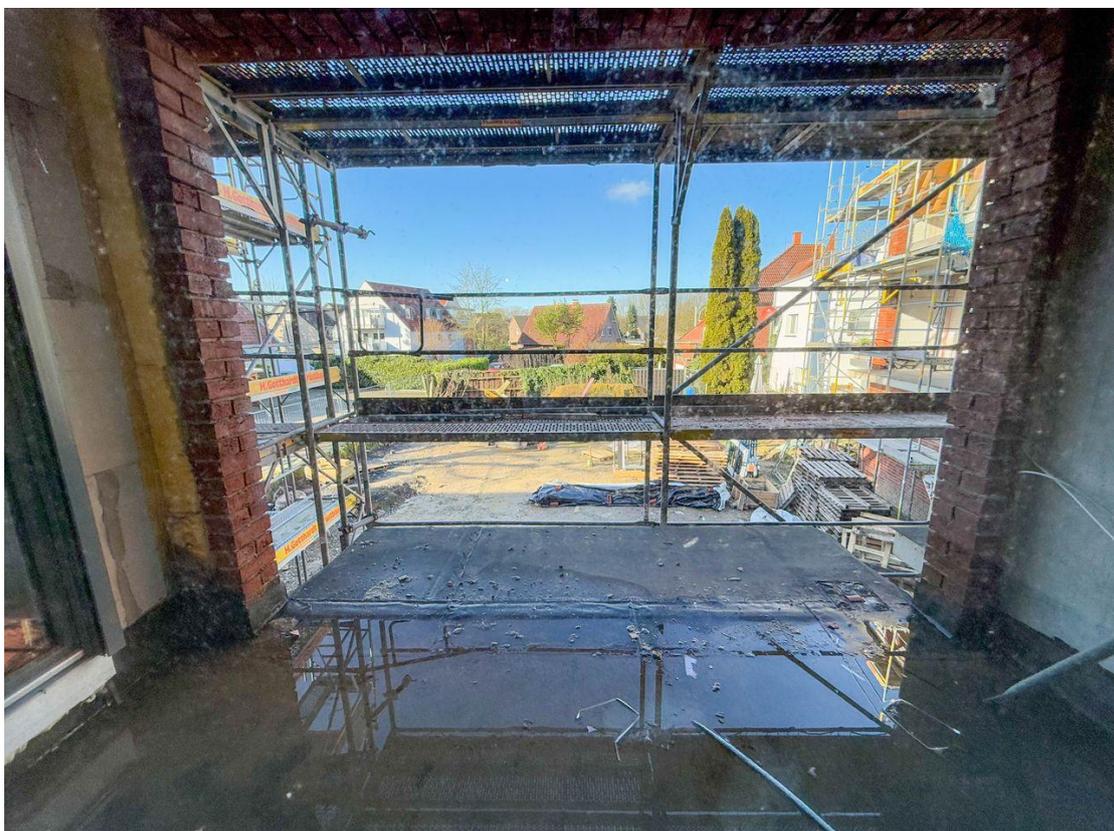
W4 Schalfen



W4 Diele Flur



W4 Badezimmer



W4 Loggia



Straßenansicht 3

## 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)

