

### Zwei Wohneinheiten in Sackgassenlage: flexibel nutzbares Zwei-Familien-Haus in Wolbeck



Objekt-Nr. 2052A

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:  
Yannick Schöppner  
Telefon: 0 250144750

48167 Münster  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1979	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	525,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Wohnfläche	208,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen die Gelegenheit ein großes Zweifamilienhaus in gefragter wolbecker Sackgassenlage zu erwerben.

Die Immobilie verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von üppigen 208 m<sup>2</sup>, die sich auf ca. 152 m<sup>2</sup> für das Haupthaus sowie ca. 56 m<sup>2</sup> für die Wohneinheit im Dachgeschoss verteilt. Das Objekt eignet sich sowohl zur Selbstnutzung als auch als Renditeobjekt. So waren die beiden Wohneinheiten zuletzt auch separat vermietet.

Über den Hauseingangsbereich, der sowohl über ein Gäste-WC als auch eine praktische Abstellkammer verfügt, gelangen Sie rechts abgehend in das riesige Wohnzimmer des Haupthauses. Hier erwartet Sie, neben einer hellen und offenen Küche, ein üppiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum beheizbaren Wintergarten. Sowohl der Wintergarten als auch der Garten sind nach Süden ausgerichtet und daher stets von Sonne verwöhnt. Vom Wohnzimmer aus führt eine Treppe in das erste Obergeschoss. Neben einem Atelier befinden sich hier drei Schlafzimmer sowie das moderne Tageslichtbad mit Wanne, Dusche sowie Doppelwaschbecken. Eines der Schlafzimmer besitzt zudem einen Zugang zum Balkon, der sich über die gesamte Gebäudelänge erstreckt und ebenso südlich ausgerichtet ist.

Die zweite Wohneinheit ist vom Hauseingangsbereich über ein separates Treppenhaus zu erreichen. Neben zwei Schlafzimmern befinden sich hier ein heller Wohnbereich mit offener Küche sowie ebenso ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne.

Die Immobilie ist zudem vollständig unterkellert. Dank der üppigen Deckenhöhe von ca. 2,25 m und der vollständigen Beheizbarkeit bietet der Keller mannigfaltige Nutzungsmöglichkeiten für alle Bedürfnisse.

Sowohl über den Garten als auch von der Gebäudevorderseite lässt sich ein gemauerter Geräteraum begehen. Dieser bietet reichlich Platz für Fahrräder und Gartengeräte aller Art. Zudem befindet sich hier, gut geschützt, eine Kelleraußentreppe.

Eine eigene Garage rundet das Angebot ab.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

Die Badezimmer wurden in den Jahren 2007 (Obergeschoss) sowie 2009 (Dachgeschoss) modernisiert.

Das Dach wurde im Jahr 2007 umfangreich saniert und unter anderem mit einer neuen, hochwertigen Dämmung versehen sowie mit neuen Zinkblechen verkleidet.

Die Heizung wurde zuletzt im Jahr 2022 grundlegend überarbeitet. Der Öl-Tank fasst insgesamt 5.000 l.

Sowohl das Haupthaus als auch die Wohneinheit im Dachgeschoss haben je eine Gegensprechanlage.

Die beiden Wohneinheiten sind hinsichtlich der Erfassung für den Strom- und Wasserverbrauch getrennt. Die Heizkosten wurden zuletzt nach dem Wohnflächenanteil abgerechnet.

Die Fenster verfügen alle über Rollläden, die teils elektrisch betrieben sind.

Im Garten liegt ein Bohrloch für Brunnenwasser vor.

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Nennung Ihres Namens, Ihrer Anschrift und einer Rückrufmöglichkeit bearbeiten können. Die Speicherung und Verarbeitung dieser Angaben unterliegen den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO). Näheres entnehmen Sie bitte unserem Merkblatt zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten (<https://www.harling-immobilien.de/download>).

Die Erstellung des hier vorliegenden Exposés erfolgte nach bester Sorgfalt. Dennoch basieren die Angaben ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieses Exposés kann die Harling e.K. daher keine Gewährleistung übernehmen. Irrtum bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten, wenn Sie als natürliche Person handeln – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Stillschweigende oder mündliche Absprachen mit der Harling e.K. werden nicht getroffen. Änderungen, Ergänzung oder Zusagen bedürfen stets der Schriftform.

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation und ersetzt nicht die persönliche Besichtigung des potenziellen Käufers vor Ort. Als Rechtsgrundlage gilt der Kaufvertrag.

-----  
Für dieses Objekt liegt ein gültiger Energieausweis mit folgenden Merkmalen vor:

Art: Energieausweis für Wohngebäude

Typ: Bedarfsausweis

Baujahr: 1979 (Anlagentechnik: 1996)

Gültig bis: 17.02.2032

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Öl

Energiekennwert: 132,6 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))

Energieeffizienzklasse: E

Energiekennwert Strom: keine Anwendung

Energie für Warmwasser: keine Anwendung

Energiekennwert Wärme: keine Anwendung

## Lage

Hier wohnen Sie zentral in Münster-Wolbeck, jedoch mit den flüsterleisen Vorzügen einer Sackgassenlage.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind Am Berlerkamp, an der Hiltruper Straße sowie der Münsterstraße in fußläufiger Nachbarschaft gelegen. So befinden sich hier ein Edeka, ein Lidl, ein Rossmann sowie diverse Restaurants und andere Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleister. Die Volksbank sowie eine Apotheke und Ärzte verschiedenster Fachrichtungen sind ebenso fußläufig zu erreichen.

Ferner verfügt Wolbeck über Grundschulen und weiterführende Schulen. Ein Kindergarten befindet sich ebenso in der Nähe, sodass sich das Angebot bestens für Familien eignet.

Die Anbindung in die Innenstadt erfolgt über die Buslinie 8 alle 20 Minuten. Mit dem PKW erreichen Sie die Innenstadt in 15 bis 20 Minuten.

## Courtage

4,76%

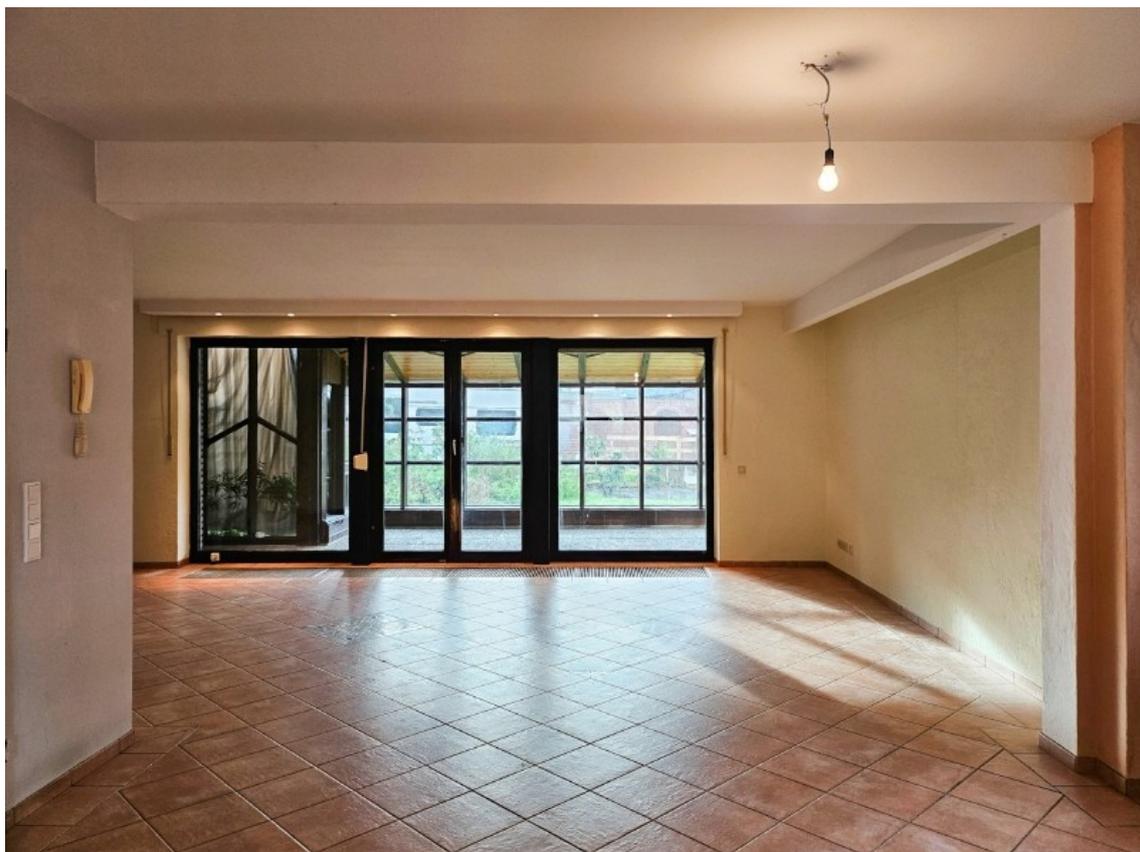
Hinweis: Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an das Unternehmen Harling e.K. eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 4,76% inklusive 19% Umsatzsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis und ist fällig bei Kaufvertragsabschluss. Es gilt der Kau

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	132,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Blick aus der offenen Küche

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne & Dusche



Schlafzimmer I mit Zugang zum

# Exposé - Galerie



Atelier



großer Balkon

# Exposé - Galerie



Rückansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



**HARLING**  
Ihre Immobilienmakler  
und Treuhänder seit 1841  
[www.harling.ms](http://www.harling.ms)

Unternehmenslogo



**Capital**

—  —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Münster**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**Harling**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

Capital-Auszeichnung 2023