Exposé

Zweifamilienhaus in Münster

Imposantes Ein-/Zweifamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Wohnlage von Münster-Angelmodde

Objekt-Nr. W-K-454-5

Zweifamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:
Sarah Sachs
Telefon: 0251 14981893

48167 Münster
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1961	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	899,00 m²	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	6,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	274,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	150,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1961 in massiver Bauweise errichtet und 1974 großzügig erweitert. In den Folgejahren wurde sie aufwendig renoviert und u. a. mit hochwertigen Böden, handgezogener Stuck, Kamin und Marmorbad versehen. Heute bietet die rund 270 m² Wohnfläche umfassende Immobilie auf zwei Etagen hochwertiges Wohnen.

Es besteht die Möglichkeit im Garten ein weiteres Haus mit rund 140 m² Wohnfläche zu errichten. Vor dem Hintergrund der hochwertigen Bestandsimmobilie und des zusätzlichen Baugrundstücks bieten sich verschiedene Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten. Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet von Münster-Angelmodde.

Das Erdgeschoss umfasst rund 150 m² Wohnfläche. Herzstück ist das mit einem eingebauten Kamin ausgestattete, sehr große Wohn-/Esszimmer. Eine besondere Atmosphäre verströmen der aufwendig verlegte Holzboden in Kombination mit dem hochwertigen Stuck und den großen Fensterflächen. Die vorgelagerte Terrasse lädt zum Entspannen ein und bietet Zutritt in den großen Garten.

Direkt aus dem Wohn-/Esszimmer gelangt man in die kleine, mit allen gängigen Elektrogeräten ausgestattete Küche sowie in das Schlafzimmer. Das Schlafzimmer ist mit Einbauschränken versehen und angenehm zum Garten hin ausgerichtet. In Richtung Straße liegt das mit einer Fensterfront versehene Gästezimmer/Büro. Ein luxuriöses Marmorbad mit Dusche, Wanne und Bidet rundet die Etage ab.

Die Wohnung im Obergeschoss umfasst ebenfalls drei Zimmer. Auch hier ist das große und mit hochwertigem Parkett ausgelegte Wohn-/Esszimmer das Herzstück der Wohneinheit. Der vorgelagerte Balkon lädt zum Entspannen ein. Ein Kaminanschluss steht für die Installation eines Ofens bereit. Auch auf dieser Etage ist das Schlafzimmer zum Garten hin ausgerichtet. Zur Hausvorderseite liegen die Küche sowie ein ineinander übergehendes Büro/Gästezimmer. Das Bad verfügt über Dusche und Wanne.

Bei Bedarf kann in einem Teil des Gartens ein weiteres Haus mit rund 140 m² Wohnfläche errichtet werden. Hierbei muss man sich an § 34 des Baugesetzbuches, also die Nachbarschaftsbebauung halten. Vor dem Hintergrund des aktuellen Bodenrichtwerts in einer Größenordnung von Euro 660,- kann dies von besonderem Interesse sein. Für die Zuwegung müsste die bestehende Doppelgarage mit elektrischem Tor rückgebaut werden.

Das Haus ist größtenteils unterkellert. Neben Räumen für die Lagerung von Gegenständen und Vorräten sowie dem Wasch- und dem Heizungskeller befindet sich hier ein großer Raum für Hobby sowie ein Bad mit Dusche. Die Wolf-Ölheizung stammt aus dem Jahr 2006.

Ausstattung

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Einbauküche, Kamin

Lage

Das angebotene Haus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet von Münster-Angelmodde-West. Einrichtungen zum Decken des täglichen Bedarfs sind schnell zu erreichen. Gleiches gilt für Kindergärten und eine Grundschule.

Der Stadtteil Münster-Angelmodde mit seinen rund 8400 Einwohnern liegt zwischen Hiltrup, Gremmendorf und Wolbeck. Das rund acht Kilometer entfernt gelegene Stadtzentrum Münsters ist in ca. 20 Minuten mit Auto oder Bus zu erreichen. Eine Bushaltestelle liegt nur rund 100 Meter von der Immobilie entfernt. Auch die Anbindung an die Autobahnen A1 und A43 ist sehr gut. Ein Supermarkt und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs nebst Restaurants, Ärzten, Banken, Imbissläden etc. sind fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen in der Nachbarschaft.

Courtage

2,975% inkl. MwSt.

Hinweis: Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Online-Objekt-Exposés zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,975% auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Courtage wird selbstverständlich nur fällig, wenn Sie das Objekt tatsächlich kaufen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	230,90 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Badezimmer

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Badezimmer

Garten

Exposé - Galerie

Schlussseite

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Grundriss Erdgeschoss

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Grundriss Obergeschoss

GRUNDRISS KELLER

*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss Keller