

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Münster

**modernes, helles Architektenhaus mit 6 Zimmern u. 3 Bädern**



Objekt-Nr. **OM-261268**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **689.000 €**

Ansprechpartner:  
Klaus Dreymann

48163 Münster  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahmedatum	01.07.2026
Grundstücksfläche	386,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	182,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	82,57 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses schöne Haus bietet alles, was das Herz begehrt. 182 qm Fläche mit 6 großzügigen Zimmern, 3 Bäder mit Frischluft, einen Vollkeller mit 2,30 m Deckenhöhe, eine Garage und einen Stellplatz neben dem Haus vor der Garage. Ein blickdicht eingefriedetes und umzäuntes Grundstück mit Baumbestand runden das Angebot ab.

## Ausstattung

Großzügige Zimmer mit Bodentiefen Holz-Fenstern

EG, 1. OG, Flur KG, Flur DG mit Terracotta Fliesen ausgeführt.

Betontreppe mit Empore und Teracotta Fliesen

Vollkeller mit 2,30 m Deckenhöhe

Neue Gasheizung mit App Steuerung von Viessmann aus 11/22

Niedrige Energiekosten durch Energieverbrauchsklasse C

Eingezauntes und mit Hecken eingefriedetes Grundstück mit Westausrichtung

Alarmanlage

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Ideal für eine Familie mit Kindern wo ein oder zwei zusätzliche geräumige Arbeitszimmer benötigt werden. Der Keller ist mit einer WU Wanne mit wasserundurchlässigem Beton ausgeführt. EG, 1. OG komplett mit Terracotta Fliesen ausgeführt. Flur KG u. Flur DG ebenfalls.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen und dennoch zentralen Lage von Münster Albachten. In Laufnähe des Objekts sind mehrere Buslinien vorhanden. In näherer Umgebung finden Sie Bäckereien, Cafés, zwei Supermärkte, Ärzte und Restaurants. Auch zwei Apotheken, eine Grün- und Parkanlage, eine Postannahmestelle sind gut zu Fuß erreichbar. Kindergärten und eine Grundschule sind ebenso fußläufig erreichbar. Die Anbindung an die A43 und A1 ist ca. 4,5 km entfernt und in ca. 7 Minuten zu erreichen.

Das UKM Münster ist nur ca. 8,5 km entfernt und in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Albachten verfügt über einen eigenen Bahnhof. Der Münsteraner Hauptbahnhof ist in nur 7 Minuten zu erreichen. Die FH Münster und die Innenstadt sind ebenfalls in ca. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Lange Auffahrt - Garage

# Exposé - Galerie



Gartenansicht Westen



Gartenansicht Westsonne

# Exposé - Galerie



Blick in Westgarten



Helle Zimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Westausrichtung



Küche

# Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Empore



Kinderzimmer