

Exposé

Erdgeschosswohnung in Münster

**Nachhaltigkeit trifft auf Wohnkomfort!
Erdgeschosswohnung mit Garten, KFW 40 NH Standard**



Objekt-Nr. OM-415213

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Walter Weber

48167 Münster
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	106,35 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	410 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes und nachhaltiges Wohngebäude in Münster-Gremmendorf

Dieses Wohngebäude mit nur drei Einheiten wird in einer begehrten Lage von Gremmendorf erstellt. Das Objekt vereint modernes Design, nachhaltige Bauweise und höchsten Wohnkomfort.

Die Wohnungen lassen keine Wünsche offen und sind ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Bewohner.

Highlights des Gebäudes:

Moderne Architektur:

Das Gebäude besticht durch eine ansprechende und zeitgemäße Architektur, die sich in die Umgebung einfügt.

Gute Ausrichtung:

Die Wohnungen profitieren von einer optimalen Ausrichtung, die für eine hervorragende Belichtung sorgt.

Vier belichtete Seiten:

Jede Wohnung verfügt über vier belichtete Seiten und viele große Fenster, die viel Tageslicht einlassen und eine helle, freundliche Atmosphäre schaffen.

Nachhaltige und ökologische Bauweise:

Das Gebäude wird unter Verwendung nachhaltiger und ökologischer Baumaterialien errichtet, was sowohl die Umwelt schont als auch das Raumklima positiv beeinflusst.

Photovoltaikanlage:

Eine moderne Photovoltaikanlage trägt zur nachhaltigen Energieversorgung bei und hilft, die Heiz-Stromkosten zu senken.

Niedrige Nebenkosten:

Da das Gebäude ohne Aufzug konzipiert wurde und der Pflegeaufwand der Außenanlagen gering sein wird, sind die Nebenkosten besonders niedrig anzusetzen.

Ausstattung der Wohnungen:

Fußbodenheizung in allen Zimmern:

Für eine gleichmäßige und behagliche Wärme sorgt die Fußbodenheizung, die in allen Zimmern verlegt wird.

Elektrische Rollläden:

Alle Fenster werden mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die zusätzlichen Komfort bieten.

Waschräume in den Wohnungen:

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Hauswirtschaftsraum inkl. Waschmaschinen- und Trockneranschluss, was den Alltag erheblich erleichtert.

Großer Keller:

Ein großzügiger Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Abstellmöglichkeiten.

Weitere Vorteile:

Effiziente Raumaufteilung:

Die Wohnungen sind intelligent und effizient aufgeteilt, um den verfügbaren Platz optimal zu nutzen.

Hohe Lebensqualität:

Die ruhige und naturnahe Lage in Gremmendorf, kombiniert mit der modernen Ausstattung, garantiert eine hohe Lebensqualität.

Gute Verkehrsanbindung:

Trotz der ruhigen Lage ist das Gebäude gut an das Verkehrsnetz angebunden, sodass die Innenstadt von Münster schnell erreichbar ist.

Attraktives Umfeld:

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Infrastruktur, die den Alltag angenehm gestalten.

Ausstattung

Hier erleben Sie modernes Wohnen für Anspruchsvolle!

Die Erdgeschosswohnung lädt mit einem geräumigen und offenen Konzept zum Leben ein. Die ca. 106 m² Wohnfläche sind optimal an die Bedürfnisse modernen Wohnens angepasst. Lichtdurchflutete Räume sind hier keine Seltenheit!

Aber nicht nur der Wohnbereich bietet viel Entfaltungsspielraum, auch der Außenbereich mit großer überdachter Terrasse Süd/West ausgerichtet hat seinen ganz besonderen Charme.

Alle Wohn- und Schlafräume sowie Bad/WC und Flure werden mit einer Fußbodenheizung mit getrennt geregelten Raumthermostaten ausgestattet. Die Fenster sind mit einer Dreifach-Wärmeschutzverglasung und elektrischen Rollläden ausgestattet.

Zudem wird eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung verbaut, sowie eine PV Anlage. Dies fördert und untermauert das Konzept der Nachhaltigkeit!

Das Tageslichtbad erhält hochwertige Fliesen und wird mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet.

Wäsche in Keller tragen ist nicht notwendig, der HWR befindet sich in der Wohnung und hat ebenfalls ein Fenster für Tageslicht und zum Lüften.

Ein Stellplatz für Ihren PKW darf natürlich nicht fehlen - daher werden Außenstellplätze vor dem Haus angelegt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Informieren Sie sich über mögliche Förderbausteine:

KfW: Förderkredit 297/298 oder 300

NRW: Nachhaltig Wohnen oder Wohneigentum

Hinweis:

Die Höhe der Nebenkosten basiert auf Schätzungen, da es sich um einen Neubau handelt .

Die Erdgeschosswohnung erhält Sondernutzungsrecht im hinteren Gartenbereich.

Lage

Gremmendorf, ein charmaantes Stadtviertel im Süden von Münster, Westfalen, bietet eine Vielzahl von attraktiven Merkmalen, die sowohl Familien als auch Einzelpersonen ansprechen.

Hier sind einige der herausragenden positiven Faktoren, die die Lage von Gremmendorf besonders vorteilhaft machen:

Ruhige Wohnlage

Gremmendorf zeichnet sich durch seine ruhige und naturnahe Umgebung aus, die ideale Bedingungen für ein entspanntes Leben bietet. Die Wohngebiete sind durchgrün und oft von schönen Einfamilienhäusern geprägt, was eine angenehme und einladende Atmosphäre schafft.

Gute Anbindung

Trotz seiner ruhigen Lage ist Gremmendorf hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Innenstadt von Münster ist in kurzer Zeit mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Nähe zur Autobahn A1/A43 erleichtert zudem die Anbindung an umliegende Städte und Regionen.

Naturnähe und Freizeitmöglichkeiten

Der Stadtteil grenzt an mehrere Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Freien einladen. Besonders erwähnenswert ist der nahegelegene Dortmund-Ems-Kanal, der sich hervorragend für Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Joggen und Spaziergänge eignet.

Familienfreundlichkeit

Gremmendorf ist ein sehr familienfreundlicher Stadtteil mit einer Vielzahl von Kindergärten, Schulen und Spielplätzen. Die sichere und ruhige Umgebung macht ihn besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Infrastruktur und Nahversorgung

Die Infrastruktur in Gremmendorf ist gut ausgebaut. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Einzelhandelsgeschäfte, die den täglichen Bedarf decken. Darüber hinaus sind Ärzte, Apotheken und andere Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Gemeinschaft und Kultur

Das soziale Leben in Gremmendorf ist lebendig und vielfältig. Es gibt zahlreiche Vereine und Gemeinschaftsinitiativen, die das Zusammenleben fördern und vielfältige Aktivitäten und Veranstaltungen anbieten. Dies stärkt den Zusammenhalt und das Gemeinschaftsgefühl im Viertel.

Zukunftsperspektiven

Gremmendorf ist ein Stadtteil mit positiven Zukunftsperspektiven. Durch kontinuierliche Investitionen in die Infrastruktur und die Entwicklung von Wohnprojekten bleibt das Viertel attraktiv und bietet gute Aussichten auf Wertsteigerung für Immobilien.

Fazit

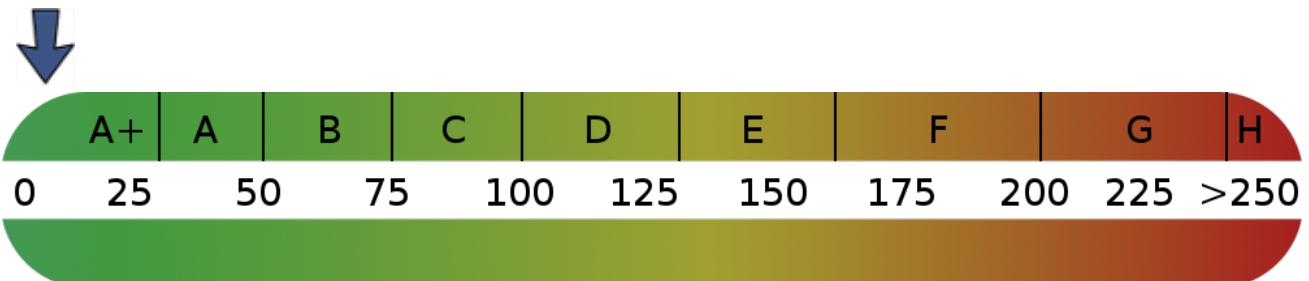
Gremmendorf in Münster ist eine hervorragende Wohnlage, die durch ihre Ruhe, Naturnähe, gute Anbindung und umfassende Infrastruktur besticht. Für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen attraktiv, bietet dieser Stadtteil eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Vorteile, die das Leben hier besonders lebenswert machen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Kinderzimmer 1



Arbeitszimmer/Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 2/Kinderzimmer 2



Bad

Exposé - Galerie



Bad



HWR

Exposé - Galerie



Diele



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Wohnen/Essen/Kochen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essen/Kochen

Exposé - Galerie



Essen/Kochen



Garten

Exposé - Galerie



Außenansicht