

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Senden Familienhaus in ruhiger Lage!



Objekt-Nr. OM-418156

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **519.000 €**

48308 Senden  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |           |              |                   |
|-------------------|-----------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1995      | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 244,00 m² | Zustand      | Neuwertig         |
| Etagen            | 3         | Schlafzimmer | 4                 |
| Zimmer            | 5,00      | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 96,00 m²  | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 33,00 m²  | Stellplätze  | 2                 |
| Energieträger     | Gas       | Heizung      | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte komplett saniert in massiver Bauweise mit Keller und Garage in Senden!

Die Haushälfte befindet sich in ruhiger Wohnlage in Senden.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über einen Flur, eine Küche, ein Gäste-WC und ein Wohn-/Esszimmer. Von hier haben Sie einen direkten Zugang auf die Terrasse und in den zum Süden ausgerichteten Garten. Im Dachgeschoss finden Sie drei Zimmer und das Tageslichtbad mit Dusche. Der

Spitzboden ist bereits ausgebaut. Hier befindet sich ein abgeschlossenes Dachstudio, welches Ihnen weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet (dieses ist nur als Nutzfläche ausgewiesen, von daher

in der Wohnflächenangabe nicht berücksichtigt).

Notwendige Abstellflächen bietet Ihnen der

geräumige Keller. Hier befindet sich auch die Gasbrennwertanlage aus dem Jahr 2022!

Ihr PKW. oder/und auch die Fahrräder stehen gut und sicher in der massiv erstellten Garage.

!!!Die Werte des Energieausweises sind Werte vor der Sanierung.!!!

Ein aktueller Energieausweis ist in Vorbereitung.

## Ausstattung

- Ein aktueller Energieausweis ist in Vorbereitung.
- Eichenparkett in sämtlichen Wohnräumen
- Fussbodenheizung im gesamten Haus
- Kaminofen
- neue Fenster
- neue Eingangstür
- Video Gegensprechanlage

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in Senden. Die Gemeinde Senden liegt im Osten des Kreises Coesfeld, direkt vor den Toren der

Stadt Münster. In allen vier Ortsteilen zusammen wohnen zurzeit ca. 20.000 Einwohner. Zur

Gemeinde Senden gehören die Ortsteile Bösensell, Ottmarsbocholt, Venne und Senden.

Senden ist ein attraktiver Schulstandort, mit insgesamt 7 Schulen. Dazu zählen 4 Grundschulen,

eine Hauptschule, eine Realschule, sowie ein Gymnasium. Aufgrund dieses dreigliedrigen Schulsystems sind alle Schulabschlüsse möglich.

Gepflegte Ortskerne, weitläufige Grünanlagen mit integrierten Biotopen, schöne Ruheplätze, insbesondere an Stever und Dortmund-Ems-Kanal, sowie das Naturschutzgebiet „Venner Moor“ bieten Ruhe und Entspannung. Die sehenswerten Pfarrkirchen, das Wasserschloss Senden oder das idyllische Venner Moor lassen sich auf über 300 Kilometern gut ausgebauten Wegen abseits der Hauptstraßen problemlos erreichen. Der Ort im schönen Münsterland bietet somit perfekte Bedingungen zum Wandern und Radfahren. Auch wer mit dem Auto anreist hat keine Probleme:

Parkplätze sind keine Mangelware und für das Picknick unterwegs laden Rast- und Grillplätze zum Verweilen ein. Für die noch Aktiveren bieten die Sport-, Tennis- und Reitplätze umfangreiche Betätigungsmöglichkeiten.

Durch das Autobahnkreuz A 1 / A 43, den Bahnhof Bösensell (IC-Strecke Münster – Essen) sowie die Schnellbuslinie S 90 / S 92 (Münster – Senden – Lüdinghausen) ist Senden verkehrstechnisch hervorragend angebunden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 360,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | H                 |

## Exposé - Galerie



Flur EG

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



OG



# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Studio



Garten

# Exposé - Galerie



Haus