

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Münster

### Generationenwohnen leicht gemacht – Exklusive Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-436835

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.099.500 €**

Ansprechpartner:  
Weber

48159 Münster  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	388,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	291,57 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	27,50 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Doppelhaushälfte bietet Ihnen ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt – perfekt für Generationenwohnen oder als Kapitalanlage. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 292 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Einheiten, genießen Sie großzügigen Platz und eine durchdachte Raumaufteilung.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über drei Etagen und bietet Ihnen ca. 227 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mit insgesamt 6 Zimmern, einem Gäste-WC, einem modernen Badezimmer sowie zusätzlichen Abstellmöglichkeiten ist sie ideal für Familien, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen. Die großen, lichtdurchfluteten Räume und die hochwertige Ausstattung schaffen eine Wohnatmosphäre, die durch Helligkeit und Eleganz besticht.

Die Einliegerwohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen ist perfekt geeignet für Generationenwohnen oder als separate Einheit zur Vermietung. Sie bietet Privatsphäre und Flexibilität – ideal für Großeltern, erwachsene Kinder oder zusätzliche Einnahmen durch Vermietung.

Das gesamte Haus wurde mit viel Liebe zum Detail und einer gehobenen Ausstattung gebaut. Die verklinkerte Fassade unterstreicht den exklusiven Charakter des Hauses, das sich in einem Top-Zustand befindet. Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören:

- Fußbodenheizung für angenehmen Komfort
- 3-fach verglaste Fenster für Energieeffizienz und Ruhe
- Eine moderne Wärmepumpe
- Eine PV-Anlage mit Speicher (gemietet) zur nachhaltigen Energiegewinnung
- Ein stilvoller Kamin für gemütliche Stunden
- Vorbereitungen für eine Lüftungsanlage

Die hochwertigen Böden und die exklusive Sanitärausstattung runden das durchdachte Wohnkonzept ab. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wintergarten, der das ganze Jahr über genutzt werden kann, sowie die wohnliche Außenanlage, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Dieses Haus bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen – egal, ob Sie großzügig mit mehreren Generationen wohnen oder von zusätzlichen Einnahmen profitieren möchten.

## Ausstattung

Dieses hochwertige Haus, erbaut im Jahr 2016, überzeugt durch seine solide Bauweise und eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Mit viel Liebe zum Detail und einer klaren Fokussierung auf Qualität und Komfort wurde hier ein Zuhause geschaffen, das sowohl optisch als auch technisch höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Massive Bauweise und elegante Optik:

Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet und ist mit einer stilvollen Klinkerfassade versehen, die nicht nur für eine zeitlose Eleganz sorgt, sondern auch besonders langlebig und pflegeleicht ist. Das Dach ist mit hochwertigen Keramikdachpfannen gedeckt, die durch ihre Robustheit und Ästhetik bestechen.

Moderne und nachhaltige Haustechnik:

Die Luft-Wärmepumpe sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung des Hauses. In Kombination mit der Fußbodenheizung, die sich in allen Räumen befindet, genießen Sie ein angenehmes Wohnklima und maximale Energieeffizienz. Die hochwertige Elektrik bietet Ihnen moderne Anschlüsse und eine durchdachte Infrastruktur, die den Alltag erleichtert und Komfort bietet.

Exklusive Sanitärausstattung:

Die Badezimmer sind mit einer gehobenen Sanitärausstattung ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist die ebenerdige Dusche, die durch ihre moderne Gestaltung und Funktionalität überzeugt. Hochwertige Armaturen und stilvolle Details unterstreichen den gehobenen Charakter des Hauses.

Wohnkomfort und Design:

Die Innenräume sind mit großformatigen, hellen Fliesen ausgelegt, die eine elegante und zugleich freundliche Atmosphäre schaffen. Der Kamin im Wohnbereich sorgt für Gemütlichkeit und eine warme, einladende Stimmung – perfekt für entspannte Abende mit der Familie.

Praktische und großzügige Garagen:

Die großen Garagen bieten nicht nur Platz für Ihre Fahrzeuge, sondern können auch als Lagerraum oder Hobbyfläche genutzt werden. Sie sind ideal für Familien, die zusätzlichen Stauraum benötigen oder Wert auf eine vielseitige Nutzung legen.

Dieses Haus vereint moderne Technik, hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumgestaltung. Es bietet Ihnen ein Zuhause, das sowohl optisch als auch funktional überzeugt – ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Kaufpreis: 1.099.500 € VB

Preis-Leistungs-Verhältnis:

Die Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, die moderne Bauweise und die attraktive Lage in Münster-Sprakel. Die Kombination aus einer großzügigen Hauptwohnung und einer flexibel nutzbaren Einliegerwohnung macht dieses Objekt zu einer besonders lukrativen Investition. Der Preis reflektiert die Qualität und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie und bietet Käufern eine solide Wertanlage.

Dieses Haus ist eine exzellente Wahl für Käufer, die ein gehobenes Zuhause suchen und gleichzeitig von der Möglichkeit profitieren möchten, zusätzliche Einnahmen durch Vermietung der Einliegerwohnung zu erzielen.

Einliegerwohnung: ca. 325.000 €

Die Einliegerwohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich ideal für Generationenwohnen oder als separate Einheit zur Vermietung, wodurch zusätzliche Einnahmen generiert werden können. Die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumgestaltung machen sie zu einem eigenständigen und wertvollen Bestandteil der Immobilie.

Doppelhaushälfte: ca. 774.500

Die Hauptwohnung mit ca. 227 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf drei Etagen besticht durch ihre gehobene Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und moderne Technik. Mit 6 Zimmern, einem Kamin, einem Wintergarten und einer wohnlichen Außenanlage bietet sie höchsten Wohnkomfort. Die Massivbauweise, Klinkerfassade, Keramikdachpfannen sowie die nachhaltige Luft-Wärmepumpe unterstreichen den exklusiven Charakter und die Langlebigkeit des Hauses.

Hat Ihnen die Immobilie gefallen? Gerne können Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren und Ihre Preisvorstellung mitteilen.

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage im nördlichen Teil von Münster-Sprakel, unmittelbar in der Nähe der Sprakler Straße. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte, offene Bauweise aus, die vornehmlich von Ein- und

Zweifamilienhäusern geprägt ist. Diese harmonische Wohnatmosphäre macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Sprakel ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt von Münster sowie in umliegende Orte. Ergänzend dazu befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle ebenfalls in direkter Nähe, sodass der öffentliche Nahverkehr optimal genutzt werden kann.

Für den täglichen Bedarf sind alle wichtigen Versorgungseinrichtungen bequem zu Fuß erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie kleinere Geschäfte sorgen für eine umfassende Nahversorgung. Darüber hinaus bietet Sprakel eine gute Auswahl an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die den Standort insbesondere für Familien attraktiv machen.

Die grüne Umgebung von Sprakel lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten ein. In der Nähe befinden sich zudem mehrere Naherholungsgebiete, die einen hohen Freizeitwert bieten. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Rieselfelder-Naturlandschaft, einem beliebten Ausflugsziel für Naturbegeisterte und Vogelbeobachter.

Sprakel verbindet somit eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und guten Anbindungen zur Stadt Münster, was den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler äußerst attraktiv macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	33,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

