

# Exposé

## Einfamilienhaus in Münster

**Ringeltaube in Sackgassenlage! Provisionsfreie  
Immobilie mit viel Potenzial in Münster Süd-Ost**



Objekt-Nr. **OM-443878**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **575.000 €**

48167 Münster  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	873,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Gelegenheitsimmobilie befindet sich auf einem großen sonnigen Grundstück in Sackgassenendlage.

Natur- & stadtnah mit viel Entfaltungsmöglichkeiten.

Eine eventuelle Grundstücksteilung müsste abgeklärt werden.

Das Erdgeschoss bietet auf 106qm eine barrierefreie Einheit mit 3 Schlafzimmern, einem Bad, Gäste WC, sowie einer Küche die ins Ess- u. Wohnzimmer übergeht. Von hier geht es auf die ca. 20qm Süd-West Terrasse.

Im Untergeschoss ist genügend Platz für Hobby, Vorrat und die Wäsche. Hier befindet sich auch das zweite Badezimmer mit Sauna und ein kleiner Partykeller.

Das Dachgeschoss ist noch nicht ausgebaut und bietet freien Gestaltungsspielraum. Dort könnte eventuell der Wohnraum erweitert oder eine zweite Wohneinheit realisiert werden. (Rücksprache Architekt & Bauamt angeraten)

Die Garage und der große Garten runden das Angebot ab.

## Ausstattung

Das solide und gut gepflegte Haus bietet eine gute Basis für Aus- u. Umbauten.

Baujahrbedingt sollten Fenster, Haustür und Bäder erneuert und eine energetische Sanierung durchgeführt werden.

Da die Warmwasserversorgung über Elektroboiler läuft und das Dach vor einigen Jahren erneuert wurde, bietet sich eine Solarthermieanlage an.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses ist eine Erweiterung des Wohnraums eventuell realisierbar. (Rücksprache Architekt & Bauamt zu empfehlen)

Die Immobilie ist voll unterkellert.

Auch die Garage ist heizbar und hat ein elektrisches Tor.

Für die Gartenbewässerung steht ein eigenes Bohrloch mit Brunnenwasser zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das neue Stadtteilprojekt „Gremmendorf Mitte“ entwickelt sich durch die bunte Infrastruktur, welche urbanes Leben - Nahversorgung - Treffpunkte verbindet, zu einem lebendigem Ort für alle Altersgruppen und stärkt die Gemeinschaft nachhaltig.

Zusätzlich zu den nahegelegenen Geschäften, Ärzten etc., ist auch die neu renovierte Grundschule mit Übermittagsbetreuung fußläufig in 300m erreichbar.

Die weitläufige Natur in der Umgebung ist ebenfalls ein großer Pluspunkt und macht den Standort der Immobilie so insgesamt für unterschiedliche Zielgruppen interessant. Aktivitäten wie Spaziergänge, Sport und Radfahren starten direkt vor der Haustür.

Die Innenstadt der lebenswerten Stadt Münster ist per Fahrrad oder mit den ÖPNV gut und schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	355,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



