

Exposé

Einfamilienhaus in Nottuln

Großartig gelegenes Ein-/Zweifamilienhaus im beliebten Nottuln



Objekt-Nr. OM-457095

Einfamilienhaus

Verkauf: **645.000 €**

Ansprechpartner:
Thorsten Runge

48301 Nottuln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	430,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	157,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	28,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Nottuln! Dieses erstklassige Ein-/Zweifamilienhaus, erbaut im Jahr 2005, vereint moderne Architektur mit einem äußerst gepflegten Zustand und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein perfektes Wohnerlebnis oder ist ein attraktives Anlageobjekt. Es wird zurzeit als Zweifamilienhaus genutzt, ist aber auch für die Nutzung als Einfamilienhaus vorbereitet.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 157,1 m². Außerdem existieren ein Keller, eine Garage sowie 2 eigene Stellplätze vorm Haus!

Weitere ca. 28m² im wohnähnlichen Souterrainzimmer im Keller mit Dusche inkl. Vorbereitung für Sauna.

Das Herzstück des Hauses ist das helle und einladende Wohnzimmer, das durch große Fensterfronten viel Tageslicht einlässt und somit für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die attraktive Süd-Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Die großzügige Grundstücksgröße von ca. 430 m² bietet ausreichend Raum für Freizeitaktivitäten und gestalterische Möglichkeiten.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Küche, Bad/WC, 2 Zimmer, darunter ein großes Wohn-/Esszimmer. Potential: Bei Nutzung als Einfamilienhaus ist die Wand zwischen Schlafzimmer und Küche zu entfernen, die Küche kann deutlich erweitert werden.

Obergeschoss: Küche (auch als Büro, Ankleidezimmer, Kinderzimmer nutzbar), Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer - hier ist ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse garantiert. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lässt keine Wünsche offen.

Vom Wohnzimmer und von der Küche aus erreicht man den Balkon mit Ausblick in die wunderschönen Baumberge.

Kellergeschoss: Heizungskeller, Flur mit Weinregal, Waschküche, 2 Kellerräume, große bewohnbarer Kellerraum mit Dusche und elektr. Anschluss für Sauna

Zusätzlich:

Ein separater Schornstein für den Einbau von Kaminöfen ist vorhanden.

Fotovoltaik-Anlage mit 8kWp mit Fernüberwachung sowie Solarthermie zur Heizungsunterstützung

Regenzisterne mit Hauswasserpumpe

Vorbereitete Gartenbewässerung

Der Spitzboden bietet eine komfortable Ausbaureserve

Kellerräume teilweise verputzt.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen, ein sehr gepflegtes Eigenheim in der charmanten Gemeinde Nottuln zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie. Sie werden begeistert sein!

Ausstattung

- Baujahr 2006

- Wohnfläche: ca. 157 m²

- Grundstücksgröße: ca. 430 m²
- 30 m² große Sonnenterrasse
- gr. Sonnenbalkon im Obergeschoss
- Garage mit elektrischem Sektionaltor sowie WC u. Waschbecken
- 2 weitere, eigene Stellplätze vorm Haus
- Hochwertige Fliesen - in anderen Räumen Echtholzparkett
- Glasfaseranschluss
- Einbauküche in EG und OG vorhanden
- Kamin/Ofen vorbereitet
- Vollkeller
- 28 m² Souterrainzimmer mit Vorbereitung Sauna
- Photovoltaikanlage und Solarthermieanlage
- 16A Anschluss für Wallbox/E-Auto in Garage
- gepflegter Garten

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Hinweise:

Besichtigungen finden ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung statt. Wir bitten um Verständnis, dass wir ausschließlich solvente Kaufinteressenten zur Besichtigung einladen. Bitte bringen Sie zur Besichtigung idealerweise eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen Kapitalnachweis mit.

Lage

Das Objekt befindet sich in attraktiver Wohnlage von Nottuln – nur wenige Minuten vom historischen Ortskern entfernt. Die Gemeinde am Südhang der Baumberge verbindet hohe Wohnqualität mit naturnahem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur. Besonders geschätzt werden die gewachsene Ortsstruktur, die gepflegte Umgebung sowie die unmittelbare Nähe zur münsterländischen Parklandschaft.

Der Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in weniger als fünf Minuten erreichbar. Gleichzeitig bieten die nahegelegenen Baumberge mit ihren Wander- und Radwegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Durch die gute Anbindung an die A43 sind sowohl Münster als auch das Ruhrgebiet schnell erreichbar. Nottuln zählt seit Jahren zu den gefragten Wohnlagen im Münsterland – insbesondere für Familien und Berufspendler, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Haus Eingang

Exposé - Galerie



Haus Westseite



Exposé - Galerie



Haus Südseite



Garten

Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Option KI große Küche EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus EG



Treppenhaus OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG II

Exposé - Galerie



Küche OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Kinder- / Gästezimmer OG

Exposé - Galerie



Balkon



Saunakeller

Exposé - Galerie



Saunakeller



Lagerraum Keller

Exposé - Galerie



Waschküche Keller



Heizungsraum Keller

Exposé - Galerie



Garage

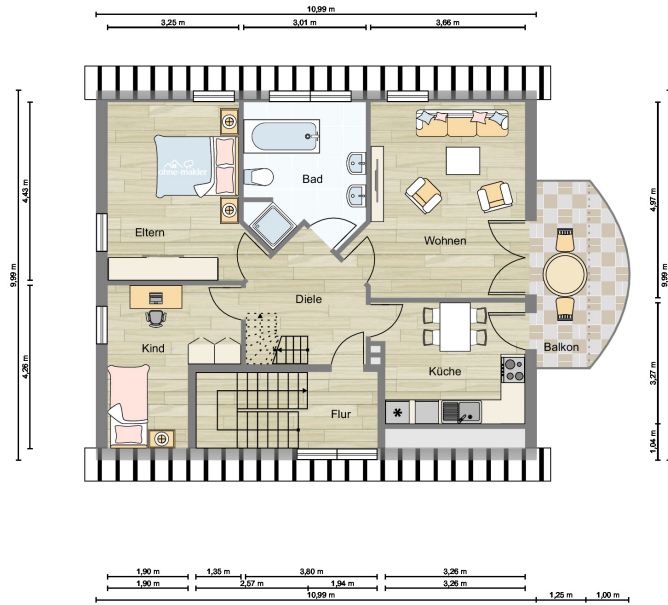


WohnzimmerEG KI mit Ofen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

