

An aerial photograph of a rural property. In the center, a large, multi-story house with a dark roof and red walls is surrounded by lush green trees. To the left of the house is a large, green field with visible tire tracks. To the right is a road that curves around the property. In the background, there are more green fields, a line of trees, and a few other houses. The overall scene is peaceful and idyllic.

**MÜNSTER  
GRIENKENSWEIL 60  
EIN LEBEN.  
EIN TRAUM.**

Stand: 31.08.2026



# Münster – Grienkenswell 60

## Übersicht

### Eckdaten

|                    |                                                                                                                                                         |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse            | Grienkenswell 60                                                                                                                                        |
| Nutzung            | Wohnen                                                                                                                                                  |
| Baujahr            | ca. <b>1900</b><br>Erweiterung in <b>1954</b><br>Umbau von Hof mit Tieren zu reinem Wohnhaus in <b>1980</b>                                             |
| Grundstücksfläche  | <b>ca. 5.236 m<sup>2</sup></b> (gemäß Grundbuch)                                                                                                        |
| Wohnfläche         | Haupthaus (Bestand / Baugenehmigung 2026): 363,90 qm Wfl.<br><u>Nebengebäude (Bauvorbescheid 2026): 105,20 qm Wfl.</u><br><b>Gesamt: 469,10 qm Wfl.</b> |
| Glasfaseranschluss | Ja                                                                                                                                                      |
| Verkäuferin        | Ulrike Dressler                                                                                                                                         |
| Preis              | Unverbindlicher Bieterprozess                                                                                                                           |

### Allgemeine Informationen

- Ehemaliges **Bauernhaus** in traumhafter ruhiger Lage und liebevoller Nachbarschaft
- In **Ruhe leben und bestens verkehrlich angebunden** mit **Bus, Bahn und Auto**. Die Bushaltestelle Middendorf ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt und wurde von den Kindern der Familie als Schulweg zum Annette-von-Droste-Hülshoff-Gymnasium in der Münsteraner Innenstadt täglich genutzt. Auch für Jugendliche um nachts selbständig nach Haus zu kommen absolut perfekt, sofern es nicht ohnehin per Fahrrad in die Stadt geht.
- **Große Obstwiese** samt Schaf(en) mit Äpfel-, Birnen-, Pflaumen- und Kirschbäumen sowie verschiedenen Beerensträuchern. Früher haben wir auch Kartoffeln angebaut. Es wächst Rhabarber und so weiter...

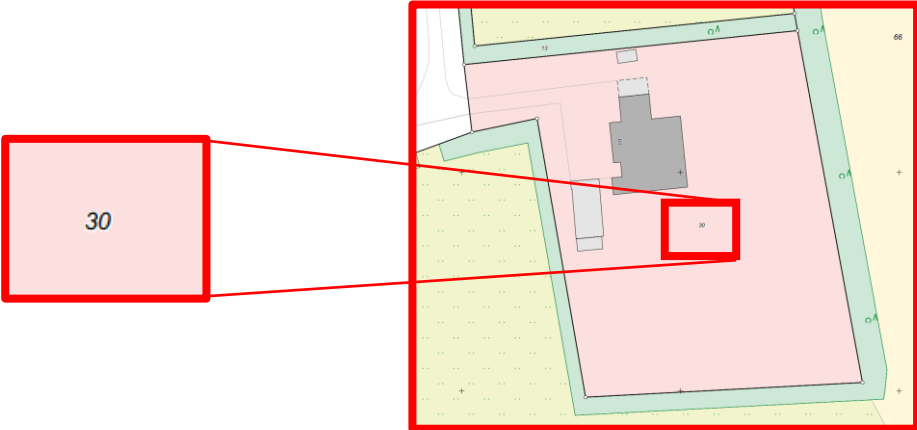




Münster – Grienkenswell 60

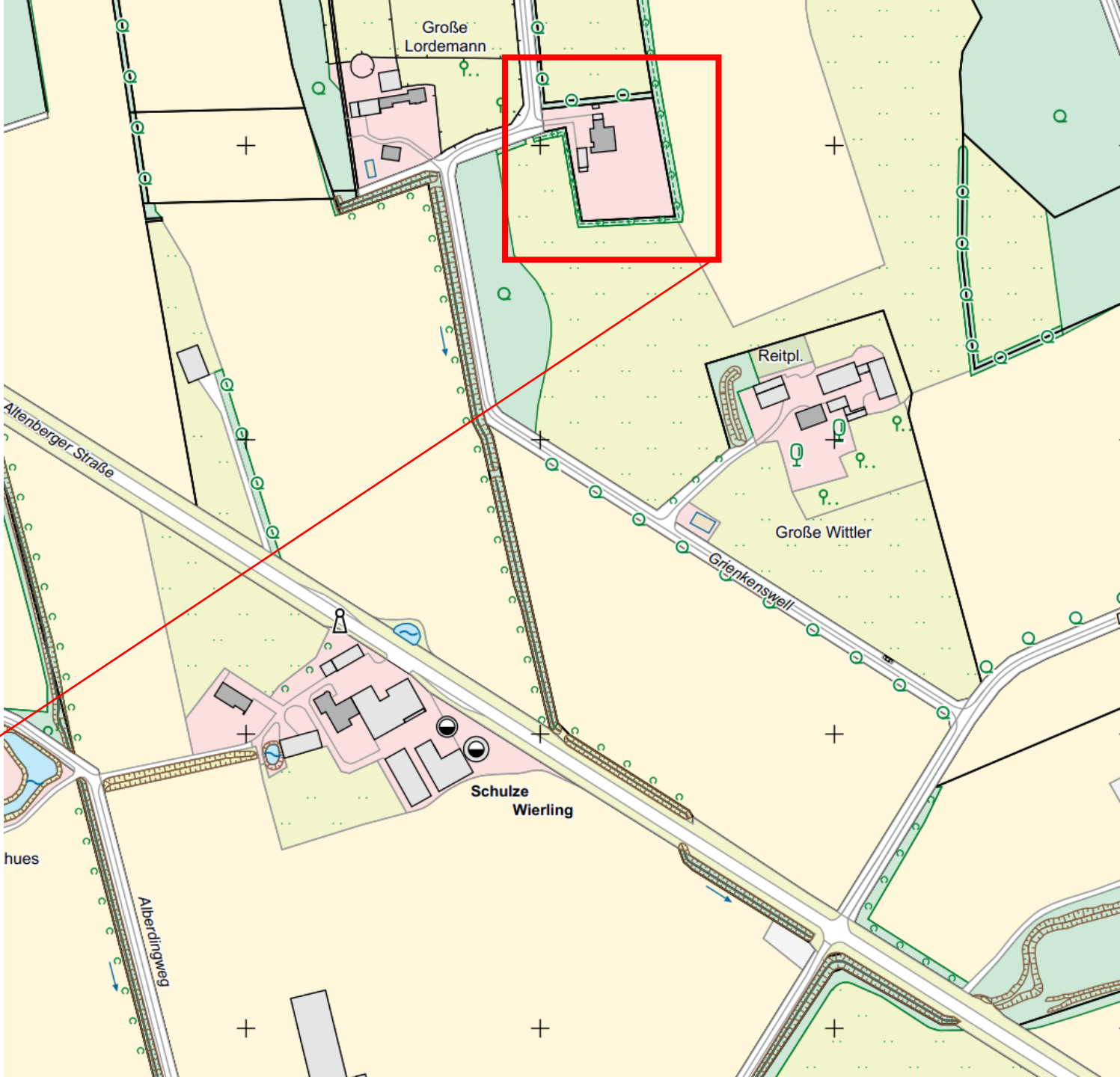
# Flurkarte / Kaufgegenstand

Kaufgegenstand ist das Flurstück 30, des Flurs 20, Grundbuch von Nienberge Blatt 902 am Amtsgericht Münster



Amtsgericht Münster      Grundbuch von Nienberge      Blatt 902      Bestandsverzeichnis

| Laufende Nummer der Grundstücke | Bisherige laufende Nummer der Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte |      |                 |                   |                                                                                                    | Größe |    |       |
|---------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------|-----------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----|-------|
|                                 |                                           | Gemarkung (Vermessungsbezirk)                                           | Flur | Karte Flurstück | Liegenschaftsbuch | Wirtschaftsart und Lage                                                                            | ha    | a  | qm    |
|                                 |                                           | a                                                                       |      | b               | c/d               | e                                                                                                  |       |    |       |
| 1                               |                                           | Nienberge                                                               | 17   | 91              | 124               | Hof- und Gebäudefläche, Grünland; Dorfbauerschaft 39 und Haferland                                 | 48    | 54 |       |
| 2                               |                                           | Nienberge                                                               | 17   | 92              |                   | Ackerland, Haferland                                                                               | 2     | 06 |       |
| 3                               |                                           | Nienberge                                                               | 22   | 30              | 124               | Hof- und Gebäudefläche, Ackerland, Grünland; Papenbusch, Gebäude- und Freifläche, Grienkenswell 60 | 52    | 38 | 51 23 |





Grienkenswell 60



Hohe Frequenz  
der Busse R73/R72 und  
nachts N85/N5  
(Münster – Altenberge –  
Steinfurt)

Regenhäuschen mit  
Schalter für den Bus-  
Stop → Zu Schulzeit  
morgens im wenige  
Minutentakt

Blumenfeld, Labyrinth, Kürbisse

Reitverein mit Halle

Stadtbus 5



Größerer Baumarkt

Baugebiet  
Feldstiege

Tennisverein

Sportclub Nienberge (SCN)

Dorfkern (Bäcker, Diverse Restaurants, Eisdielen, ...)

Gemeindezentrum & Kindergarten

Kulturforum Nienberge & Grundschule

Möbelhaus Höffner

Golfclub Schloss  
Wilkinghege

Zubringer A1

54



Dortmund  
Köln



1

Osnabrück  
Bremen  
Hamburg

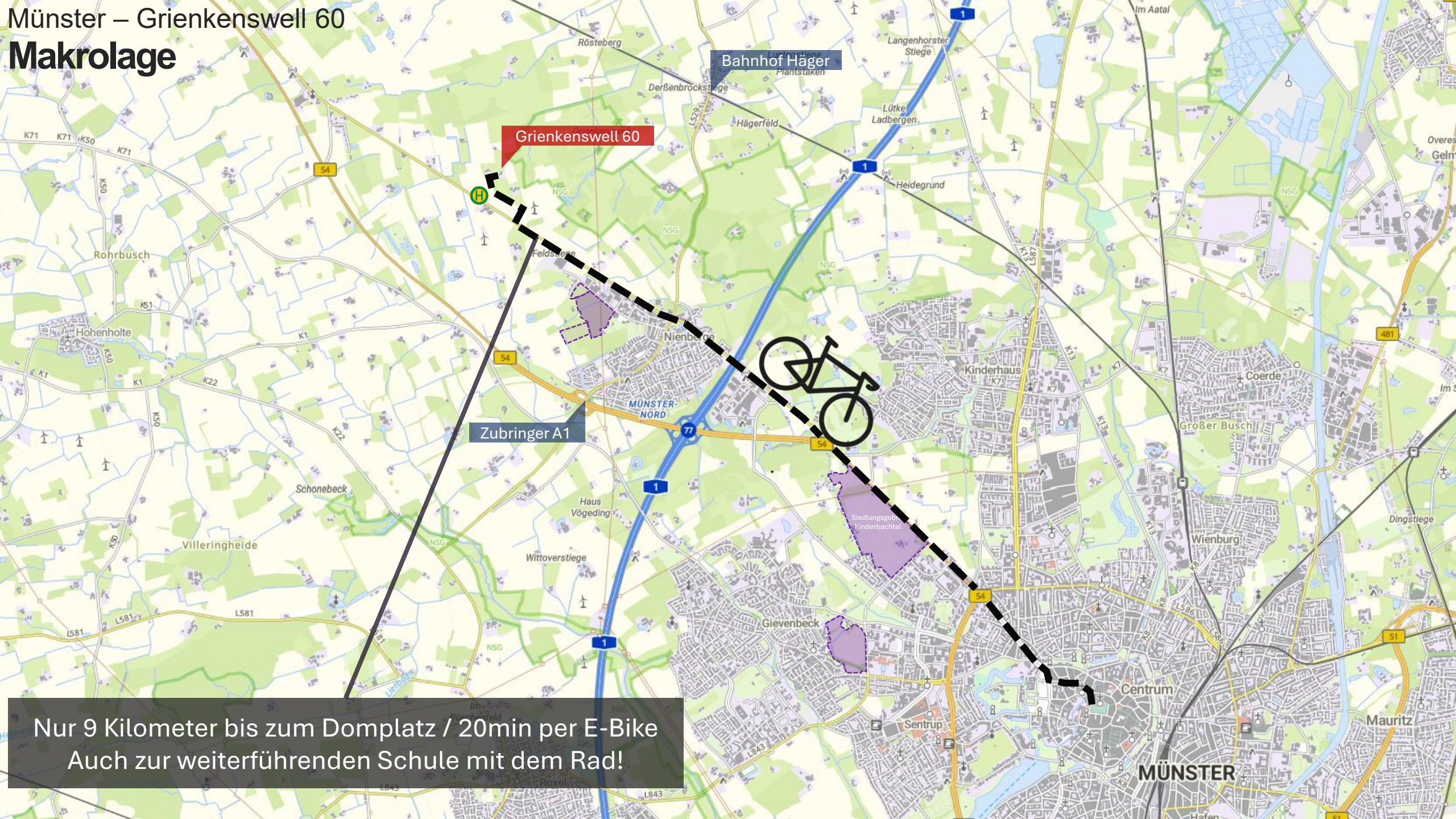


1



# Münster – Grienkenswell 60

## Makrolage



Grienkenswell 60

Bahnhof Hager

Zubringer A1

Nur 9 Kilometer bis zum Domplatz / 20min per E-Bike  
Auch zur weiterführenden Schule mit dem Rad!



## Bestand – Haupthaus Erdgeschoss

This 3D architectural rendering shows a modern apartment floor plan with the following labeled areas:

- Wohnen** (Living Room): Large central area with light wood flooring.
- Schlafen** (Bedroom): Located at the top right.
- Kinderzimmer** (Children's Room): Located at the top left of the main living area.
- Terrasse** (Terrace): Two outdoor areas, one on the left and one on the right.
- Essraum** (Dining Area): Located on the left side.
- Küche** (Kitchen): Two kitchen areas, one on the left and one at the bottom center.
- Diele** (Hallway): Central hallway area.
- Heizung** (Heating): Located in the center of the plan.
- Speisekammer** (Pantry): Two pantry areas, one in the center and one at the bottom left.
- Garderobe** (Closet): Two closet areas, one in the center and one at the bottom left.
- Bad** (Bathroom): Two bathroom areas, one in the center and one at the bottom right.
- Flur** (Corridor): Multiple small corridor areas throughout the plan.
- Gäste-WC** (Guest Toilet): Located at the bottom left.
- Kellerzugang** (Basement Access): Located in the center-right.
- Garderobe & Flur** (Closet & Corridor): Located in the center-right.
- Pumpe** (Pump): Located at the bottom right.
- Podest vor Haustür** (Platform in front of front door): Located at the bottom left.



## Bestand – Haupthaus Erdgeschoss

The floor plan shows a complex layout with the following rooms and dimensions:

- Wohnen** (Living Room): ~43.2 m², including a kitchen (Küche) and dining area (Essraum).
- Küche** (Kitchen): ~9.2 m².
- Essraum** (Dining Room): ~18.4 m².
- Schlafen** (Bedroom): ~14.6 m².
- Wohnen** (Living Room): ~16.8 m².
- Wohnen** (Living Room): ~16.0 m².
- Bad** (Bathroom): 5.2 m².
- Küche** (Kitchen): ~19.3 m².
- Flur** (Hallway): ~10.8 m².
- Flur** (Hallway): ~3.3 m².
- Pumpe** (Pump): ~2.1 m².
- Abstellbereich** (Storage Area): ~4.2 m².
- Gäste -WC** (Guest Toilet): ~4.0 m².
- Heizung** (Heating): ~12.9 m².
- Diele** (Corridor): ~16.7 m².
- Gardrobe** (Closet): ~6.7 m².
- Kinderzimmer** (Children's Room): ~9.9 m².

The plan also includes a staircase (16 Stg.) and a central heating system (Heizung). Dimensions are provided for each room and area.





Münster – Grienkenswell 60

## Bestand – Haupthaus Obergeschoss

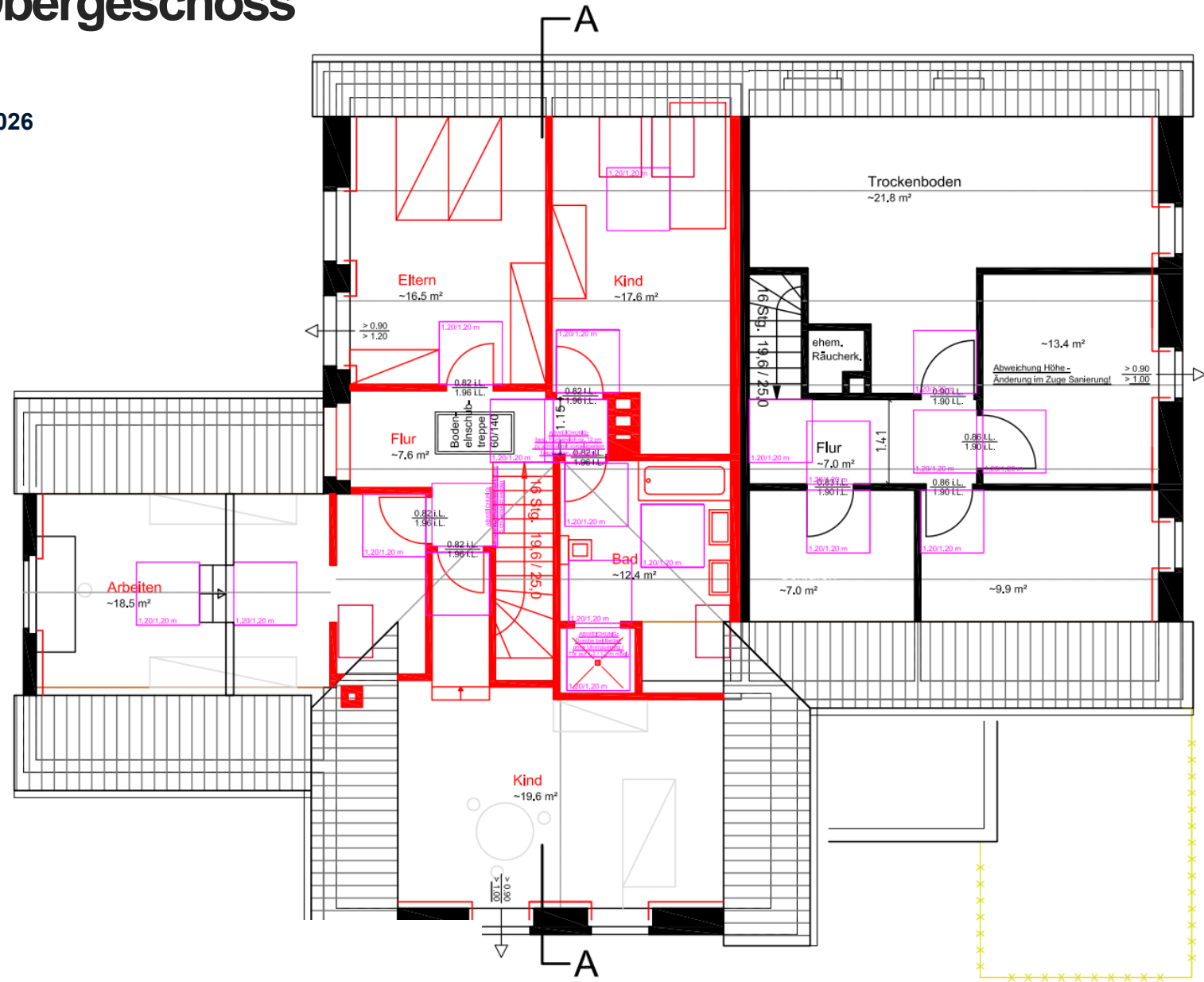
Vermarktungsgrundrisse via RoomSketcher  
auf Basis Baugenehmigungsplanung.  
Kein Anspruch auf Genauigkeit.





# Bestand – Haupthaus Obergeschoss

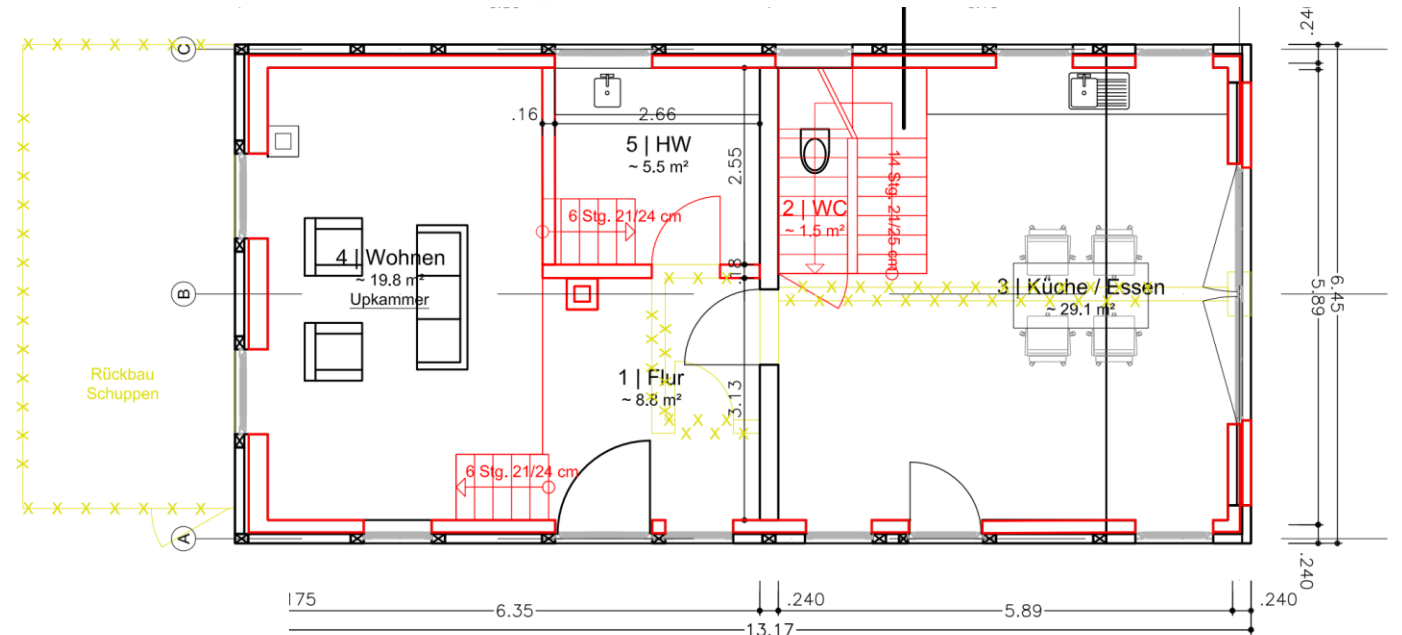
Planung gemäß Baugenehmigung von 28.05.2026





**Unten:**  
**Planung des Antrags auf Bauvorbescheid.**

A 3D perspective rendering of a modern apartment floor plan. The layout includes a large living area (Wohnen) on the left, a central hallway (Flur), a kitchen/dining area (Küche/Essen) on the right, a bathroom (WC) at the top center, and a bedroom (HW) at the top left. The kitchen area features a long countertop with a sink and a window. The living area has a fireplace on the left wall. The hallway connects the main rooms and includes a staircase. The bathroom and bedroom are compact and efficiently designed. The entire apartment is finished with light wood flooring and white walls.



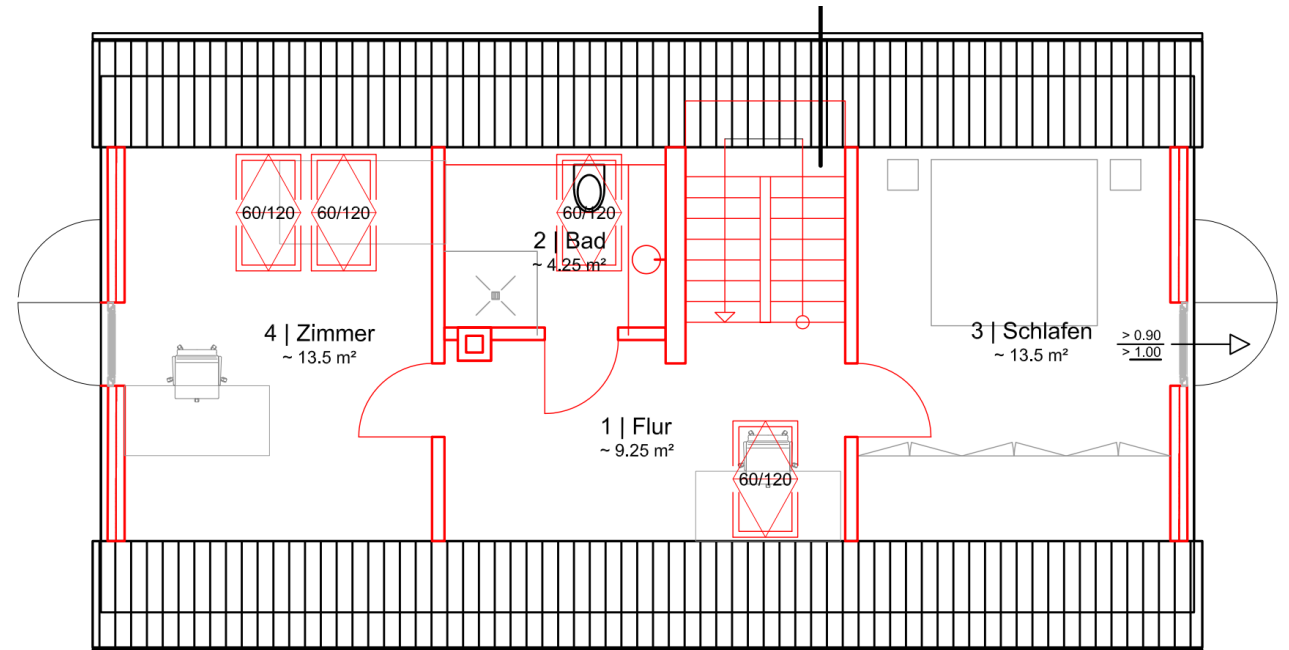


# Bauvorbescheid – Nebengebäude Obergeschoss

**Oben:**  
Vermarktungsgrundrisse via RoomSketcher auf Basis  
Planung des Antrags auf Bauvorbescheid.

**Unten:**  
Planung des Antrags auf Bauvorbescheid.

Derzeit ist dieses Gebäude  
Garage & Partyraum





# Münster – Grienkenswell 60

## Baugebiet Feldstiege

### In unmittelbarer Nachbarschaft entsteht das neue Wohnquartier „Nienberge – Südlich Feldstiege“:

- Nachhaltiges, durchmischtes Quartier mit vielfältigen Wohnformen und hochwertigen, vernetzten Freiräumen
- Sechs vernetzte Teilquartiere rund um zentrale Quartiers-Anger und einen neuen Stadtteilplatz
- Neuer Bildungs- und Sportcampus mit Grundschule und Sporthalle
- Mehrere Kindertagesstätten (KiTas) direkt im Quartier
- Soziale Infrastruktur: Generationen-Treff, Stadtteilbibliothek, Quartierstreff, Gastronomie und Nahversorgung
- Moderne Mobilität: Mobilitätszentrale, Anbindung an Bus-Route und Fahrradschnellstraße sowie verkehrsberuhigte Tempo-30-Zonen
- „Grün-Blaues Rückgrat“ mit Landschaftspark, Stadtteilpark, renaturierter Hunnebecke und naturnahem Bruchwald
- Klimaneutrale Ausrichtung mit nachhaltigem Regenwasser- und Energiekonzept (Gründächer, PV-Optionen)





# Anmerkungen zum Baurchet

## Nachgenehmigung, Bauvorbescheid und Projekt

- Das Haupthaus wurde in einem **kurzen einfachen Verfahren zu Beginn des Jahres 2026 nachgenehmigt**, also der Bestand wie er 1980 verändert wurde. Hierbei sind einige Auflagen entstanden wie der Rückbau des Öl-Lagerraums und die Auflage eines Löschteichs. Details können der Baugenehmigung aus dem Datenraum entnommen werden.
- Der **Bauvorbescheid** zur Umnutzung des Nebengebäudes (derzeit Garagen, Lager, Partyraum mit WC) datiert auf den 28.05.2026
- Um den **Käufern des Objekts möglichst große Freiheit** zu lassen wurden mit dem Bauamt keine Veränderungen am Haupthaus besprochen.
  - Es wurden insbesondere **keine** Flächenerweiterungen im Sinne von Anbauten des Haupthauses besprochen.
  - Es wurde **kein** Ausbau des Daches inkl. Gauben besprochen.
  - Es wurde **kein** teilweiser Abriss und Neubau an anderer Stelle besprochen (Solches ist kürzlich in der Nachbarschaft erfolgt).
- Die Nachgenehmigung erfolgte effizient, es wird **explizit keine Haftung** für die Richtigkeit von jeglichen Angaben übernommen. Insbesondere gilt dies für Flächenberechnung sowie für die Ausführungen zur Bauphysik des Ingenieurbüros Häger+Partner.

## Verkauf wie es steht und liegt.

- Es wird **gekauft/verkauft wie es steht und liegt**. Wir geben uns größtmögliche Mühe alle Informationen zusammenzutragen und hier im Exposé sowie im Datenraum zur Verfügung zu stellen.
- Wir sind überzeugt, dass sich aus dem Hof Grienkenswell 60 ein **traumhaftes Fleckchen Erde** erschaffen lässt. Bzw. ein noch traumhafteres als es ohnehin schon ist!



# Zeitplan

## Zeitplan

- Übergang **Boden/Nutzen/Lasen & Übergabe** findet idealerweise zum **30. November / 01. Dezember 2026** statt.
- Der Hauptteil (**Wohneinheit 1**) wird dann besenrein übergeben.
- Der kleinere Teil (**Wohneinheit 2**) samt einer Garage soll bis zu 12 Monate noch durch ein Kind (mit Familie) der Verkäuferin entgeltfrei (Nebenkostenpauschale pro Monat in Höhe von EUR 400 wird geleistet) genutzt werden. Dieser Teil samt der Garage wird dann ebenfalls besenrein übergeben.



# Münster – Grienkenswell 60

## Ansprechpartner



---

**Jörn Dressler**  
+ 49 (0) 171 100 2062  
joern.dressler@outlook.com

---

### Haftungsausschluss / Disclaimer

#### **Verkauf durch Privatpersonen**

Der Verkauf der Immobilie erfolgt durch Privatpersonen und ist nicht gewerblich. Die Immobilie wird verkauft, wie sie steht und liegt. Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung für Sachmängel; ein Anspruch auf Gewährleistung für sichtbare und unsichtbare Sach- und Rechtsmängel ist, soweit gesetzlich zulässig und mit Ausnahme von Arglist, ausgeschlossen. Maßgeblich sind allein die Regelungen des notariellen Kaufvertrages.

#### **Eigenverantwortliche Prüfung durch den Käufer**

Sämtliche Angaben, Maße, Flächen, Darstellungen und Unterlagen in dieser Präsentation beruhen auf Informationen, die uns vorliegen, und wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Eine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen. Dem Käufer obliegt es, alle Angaben eigenverantwortlich zu prüfen bzw. durch Sachverständige prüfen zu lassen und sich vor Ort ein eigenes Bild vom Zustand der Immobilie zu machen. Bilder können Visualisierungen enthalten und sind unverbindlich.

#### **Urheberrecht**

Diese Präsentation ist sowohl als Ganzes als auch in ihren Bestandteilen urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und/oder öffentliche Wiedergabe bedarf der Zustimmung der Eigentümer.