



**LASS IMMOBILIEN**  
GMBH

Immobilienexposé  
**Moderne Erdgeschoss-Wohnung in Münster-  
Gremmendorf**


Objekt-Nr.:  
**64974#CBSVF**



## Wohnung zum Kauf

Moderne Erdgeschoss-Wohnung in Münster-Gremmendorf

**Kaufpreis**  
525.000 €

 92,98 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 2023  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

 1  
Bad

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	525.000 €
	Hausgeld	295 €

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	64974#CBSVF	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	92,98 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
	Kellerfläche (ca.)	9,21 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Etage	0
	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	2
	Anzahl Terrassen	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	sofort

	Seniorenrecht	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	2023
	Lage/Gebiet	Stadtteil
	Zustand	Erstbezug
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Fenster
	Boden	Fliesen
	Fahrstuhl	Personen
	Gartennutzung	✓
	Gäste-WC	✓

## Beschreibung

Man kann diese Neubau-Immobilie mit wenigen Worten beschreiben:

Top Lage, energetisch auf dem höchsten Stand, räumlich perfekt durchdacht, modern und komfortabel ausgestattet!

Das teilunterkellerte, in Massivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten liegt in Gremmendorf Ost, genauer gesagt, in ruhiger Sackgassenlage, gleichzeitig aber auch im Zentrum des Stadtteils.

Die komplette Fertigstellung der Immobilie ist bereits erfolgt.

Das Grundstück hat eine Größe von 673 m<sup>2</sup>. Der Miteigentums-Anteil beträgt 182/1000stel.

Bei der Immobilie, die wir Ihnen heute anbieten können, handelt es sich um eine der beiden Erdgeschoss-Wohnungen (Whg.-Nr. 2).

Die Wohneinheit verfügt über eine Gesamt-Wohnfläche von 92,98 m<sup>2</sup> und 3 Zimmer.

Sowohl der Zugang zum Gebäude, als auch die Wohnung selbst sind stufenlos.

Der vorhandene Personenaufzug fährt vom Keller- bis ins Staffelgeschoss.

Von der geräumigen Diele aus hat man direkten Zugang zu allen Zimmern der Wohnung. Neben dem Eingangsbereich befindet sich das Gäste-WC.

Dem Wohnungseingang gegenüberliegend ist das moderne, nach Osten hin ausgerichtete Tageslicht-Bad, ausgestattet mit Dusche, Waschtisch und WC angelegt.

Auf der Nordseite befinden sich ein geräumiges „Eltern-Schlafzimmer“ und ein „Kinderzimmer“, welches alternativ natürlich auch als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Nach Süden hin ausgerichtet liegt das 37 m<sup>2</sup> große, helle Wohn-/Esszimmer mit einem offenen, rund 5,00 m<sup>2</sup> großen Küchenbereich.

Die bodentiefen Fenster sorgen für viel Tageslicht und verleihen den Räumlichkeiten noch mehr Weite.

Die ca. 15 m<sup>2</sup> große, plattierte, überdachte Terrasse lädt an sonnigen Tagen zum Verweilen ein.

Ein ebenfalls innerhalb der Wohnung befindlicher Abstellraum sorgt für kurze Wege.

Die 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

In beiden Schlafzimmern wurde hochwertiger Parkettboden verlegt.

Die Böden der übrigen Räume sind mit modernen Steinzeug-Fliesen ausgelegt, die für einen warmen, wohnlichen Touch sorgen, gleichzeitig aber neutral und mit jedem Einrichtungs-Stil kompatibel sind.

Für angenehme Wärme in der gesamten Wohnung sorgt die Fußbodenheizung.

Auch eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, die für ein angenehmes Klima sorgt, ist selbstverständlich Teil der Ausstattung.

Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum befindet sich, wie auch ein großer, gemeinschaftlich nutzbarer Wasch-/Trockenraum, mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, im Kellergeschoss.

Auch der Heizungs-/Hausanschlussraum ist in dieser Etage untergebracht. Beheizt wird das gesamte Gebäude energieeffizient mittels einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe.

Zur Wohneinheit gehört natürlich auch ein eigener PKW-Stellplatz innerhalb der, auf dem Grundstück befindlichen Garage.

Der Stellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Zwei gemeinschaftliche Fahrrad-Einstellplätze (überdacht) sind auf dem Grundstück ebenfalls vorhanden.

Alle Zufahrten und Zuwegungen sind gepflastert.

Die Wohnung wird komplett bezugsfertig übergeben.

Das Mehrfamilienhaus / die angebotene Wohneinheit entspricht dem KfW 55-Standard

nach der ENEV 2016.

Diese Immobilie steht für modernen, zeitgemäßen Wohnkomfort und ist ab sofort für Sie verfügbar.

## Ausstattung

# Moderne Eigentumswohnung (Whg.-Nr. 2) im Erdgeschoss eines neu errichteten MFH mit 6 WE

# KFW-55 Standard nach ENEV 2016

# Ruhige Sackgassen-Lage, gleichzeitig aber auch zentral gelegen

# Grundstücksgröße: 673 m<sup>2</sup>

# Miteigentumsanteil: 182/1000stel

# Zugänge zum MFH und den jeweiligen Wohneinheiten sind stufenlos.

# Wohnfläche der WE: 92,98 m<sup>2</sup>

# Geräumige Diele / 2 Schlafzimmer / großes, helles Wohn-/Esszimmer mit offenem Küchenbereich / Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch und WC / Gäste-WC / Abstellraum

# Große, überdachte Terrasse - Süd-Ausrichtung

# 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster

- # Elektrische Rollläden
- # Hochwertige Parkett- und Steinzeug-Böden
- # Fußbodenheizung in allen Räumen
- # Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- # Zur Wohnung gehörender Kellerraum
- # Gemeinschaftlich nutzbarer Wasch-/Trockenraum im KG
- # Heizung: Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- # PKW-Stellplatz in der Garage
- # Gemeinschaftlicher Fahrrad-Einstellplatz
- # Gepflasterte Zufahrten und Zuwegungen
- # Übergabe der WE erfolgt komplett bezugsfertig
- # Komplett fertiggestellt und bezugsfertig



## Lage

Gremmendorf ist ein Stadtteil von Münster.

Der Ort gehört zum Stadtbezirk Süd-Ost und hat rund 12.000 Einwohner.

Mit seiner knapp 200-jährigen Geschichte ist Gremmendorf ein verhältnismäßig junger Stadtteil.

Er ist unterteilt in Gremmendorf-West, mit rund 5.240 Einwohnern und Gremmendorf-Ost, mit rund 6.760 Einwohnern.

Das Mehrfamilienhaus mit der angebotenen Wohneinheit liegt in Gremmendorf Ost. Die Wohnsiedlungen bestehen aus Ein-, Zweifamilien- und größeren Mehrfamilienhäusern.

Die Infrastruktur Gremmendorfs lässt keine Wünsche offen.

Mehrere Bäckereien, diverse Supermärkte und Discounter, wie EDEKA, Kaufpark / Rewe, Aldi und Marktkauf sorgen für ein vielfältiges Angebot.

Verschiedene Gaststätten und Imbisse sind ebenfalls im Ort vertreten.

Eine Volksbank, die Sparkasse und eine Filiale der Deutschen Post, sowie diverse Einzelhändler, wie z. B. Friseure und Kosmetikstudios sind im Ort ansässig.

Was die gesundheitliche Versorgung angeht, ist Gremmendorf auch ganz weit vorn. Gleich mehrere Allgemeinmediziner, eine Tierarztpraxis und zwei Apotheken sorgen in Gremmendorf für kurze Wege und schnelle Hilfe.

Ausreichend Betreuungsmöglichkeiten für die kleinsten Gremmendorfer sind selbstverständlich auch vorhanden. Hierfür sorgen allein schon fünf Kindergärten / Kitas. Auch zwei Grundschulen gibt es direkt in diesem Stadtteil: die Pestalozzi- und die Idaschule.

Für die Freizeitgestaltung wird hier so einiges geboten. Der Sportclub Gremmendorf 1946 e.V. hat 10 Sportarten im Programm und die HSG Gremmendorf-Angelmodde 78 steht den Handball-Begeisterten offen. Zudem gibt es auch noch mehrere Schützenvereine und eine Karnevalsgesellschaft, die zum Mitmachen einladen.

Allen leidenschaftlichen Radfahrern und Spaziergängern wären ausgedehnte und erholsame Touren entlang der Werse und des Kanals, auf den toll ausgebauten Rad- / Wanderwegen zu empfehlen.

Quasi in der Nachbarschaft, nur ca. 500 Meter vom Wohnobjekt entfernt, liegt das bereits im Bau befindliche „York-Quartier“. Hier entstehen in den nächsten Jahren, auf dem 500.000 m<sup>2</sup> großen ehemaligen Kasernenareal, ca. 1.800 neue Wohneinheiten, eine Vielzahl von Gewerbeeinheiten (entlang des Albersloher Wegs) und ein neuer, großer Landschaftspark. Das „York-Quartier“ steht für ein „innovatives, urbanes und nachhaltiges Leben in Münster“ und sorgt zudem für Arbeitsplätze und eine extreme Verbesserung der Infrastruktur. Ein expandierender, zukunftsorientierter Stadtteil, der sich in den kommenden Jahren immer größer werdender Beliebtheit erfreuen wird.

Die Verkehrsanbindungen von Gremmendorf aus, sowohl an die umliegenden Stadtteile, als auch an weiter entfernte Ziele, egal ob mit dem PKW oder auch mit dem Bus, sind mehr als gut.

Die Buslinie 6 fährt von Hilstrup über Gremmendorf und MS-HBF bis nach Münster-Coerde. Die Linie 8 fährt von Wolbeck über Gremmendorf und MS-HBF ebenfalls bis nach Coerde und die N85, der Nachtbus, fährt von Wolbeck aus über Gremmendorf und MS-HBF bis nach Nienberge.

Mit dem PKW erreichen Sie in kürzester Zeit sowohl die umliegenden Stadtteile, wie z. B. Mauritz, Wolbeck, Angelmodde, Hilstrup und Berg Fidel, als auch, über den Albersloher Weg, das Stadtzentrum von Münster.

Auch die weiter entfernten Ziele sind kein Problem. Sowohl die A 1, als auch die A 43 sind vom Albersloher Weg aus über die B 51 (Autobahnkreuz Münster-Süd) sehr gut erreichbar. Und über die nahe gelegene B 54 können Sie mühelos Ziele wie Drensteinfurt, Herbern, Werne oder Lünen ansteuern.

Der Flughafen Münster-Osnabrück ist ebenfalls problemlos von Gremmendorf aus erreichbar, zum Beispiel über die Autobahn A1 (38 km) – Fahrzeit ca. 45 Minuten.

## Sonstiges

Um dieses Objekt einmal genauer kennen zu lernen, empfehlen wir Ihnen unbedingt einen Besichtigungstermin vor Ort.

Hinweis: Alle Angaben basieren auf Auskünften des Verkäufers. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben können wir daher nicht übernehmen.

Courtage: Provisionsfrei für den Käufer!

Ihr Ansprechpartner:

Oscar Lass

Tel: 02506-1055

## Energiebedarfsausweis



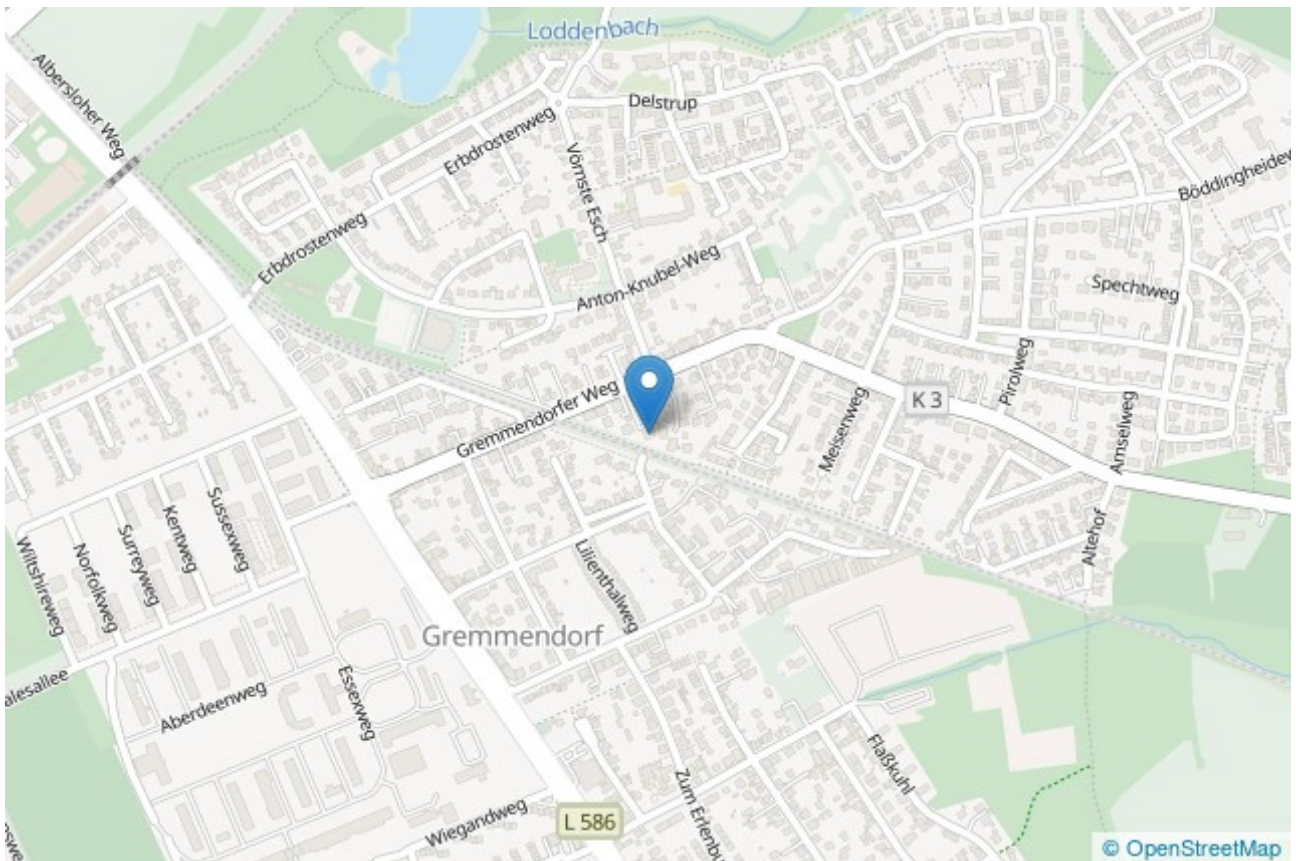
<b>Endenergiebedarf</b>	14 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Elektro
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Strom
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A+
<b>Gültig bis</b>	18.09.2030

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Oscar Lass
<b>Telefon</b>	+49 2506 1055
<b>Ort</b>	48167 Münster
<b>E-Mail</b>	oscar.lass@lass-immobilien.de

## Lage und Umgebung

Gremmendorfer Weg 40, 48167 Münster





Hausansicht Terrasse



Hausansicht Straße





Eingangsbereich Flur



Wohnzimmer



Küche



Badezimmer





Badezimmer



Gäste WC



Elternschlafzimmer



Keller Beispiel



Türen



Bad



Bad



Fahrradgarage





Doppelparker



Hausansicht Garten



Grundriss