



LASS IMMOBILIEN
GMBH

Immobilienexposé
**Zentral und gleichzeitig ruhig gelegen! -
Reihenmittelhaus in MS-Wolbeck**

Objekt-Nr.:
65035#CBSVF



Haus zum Kauf

Zentral und gleichzeitig ruhig gelegen! - Reihenmittelhaus in MS-Wolbeck

Kaufpreis
379.000 €

 99,39 m²
Wohnfläche (ca.)

 4
Zimmer

 202 m²
Grundstück (ca.)

 53 m²
Nutzfläche (ca.)

 1995
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	379.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	2,98 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	65035#CBSVF
-----------	-------------

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplätze	2
	Garagenanzahl	1

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	99,39 m ²
	Zimmer	4
	Nutzfläche (ca.)	53 m ²
	Grundstück (ca.)	202 m ²
	Kellerfläche (ca.)	40 m ²

Räume und Flure	Anzahl Etagen	1
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	kurzfristig (Auszug Mieter
	Modernisierungen	2012: Erneuerung der
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1995
	Lage/Gebiet	Wohngebiet
	Zustand	gepflegt
	Dachform	Satteldach
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen
	Gäste-WC	✓

Beschreibung

Eine alte Lebensweisheit besagt: "Man kann nicht alles haben ...".

Vielleicht ja doch, denn die Immobilie, die wir Ihnen heute anbieten können, erfüllt mit Sicherheit viele der Erwartungen, die Sie im Hinblick auf Ihr neues Heim, Ihr neues Zuhause haben.

Das gepflegte Reihenmittelhaus liegt im nordwestlichen Bereich von Münster-Wolbeck, sehr

zentral, gleichzeitig aber auch in einer sehr ruhigen Wohnlage.

Auf einem 202 m² großen Grundstück wurde die Immobilie 1995 in Massivbauweise, verlinkert und mit Satteldach errichtet.

Das eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss ist teil-unterkellert und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 99 m².

Insgesamt 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, bieten auch einer mehrköpfigen Familie viel Raum und Entfaltungsmöglichkeiten.

Die einladende, geräumige Diele bietet ausreichend Platz für einen Garderobenbereich und ermöglicht den direkten Zugang zu allen Räumlichkeiten des Erdgeschosses.

Neben dem Hauseingang ist ein Gäste-WC mit Fensterlüftung angelegt.

Die Küche ist nicht nur von der Diele, sondern auch vom Wohn-/Esszimmer aus zugänglich.

Mit einer Größe von ca. 32 m² und einer bodentiefen Fensterfront, die einen uneingeschränkten Blick in den Garten ermöglicht und für Licht und Weite sorgt, ist das Wohn-/Esszimmer der zentrale und der größte Raum des Hauses.

Die Terrasse, ausgestattet mit einer Markise, lädt zum Verweilen ein.

Der Garten selbst ist blickgeschützt und bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Wohn-/Esszimmer befindet sich auch der offene Treppenaufgang, der vom Keller- bis ins Dachgeschoss führt.

Im Dachgeschoss des Hauses sind neben dem ca. 14 m² großen Elternschlafzimmer noch

zwei weitere Kinderzimmer vorhanden, die selbstverständlich auch anderweitig, z. B. als Arbeits- oder auch als Gästezimmer genutzt werden können.

Das Tageslichtbad ist ausgestattet mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschtisch und dem WC.

Auch ein Abstellraum findet noch Platz in dieser Etage.

Im Kellergeschoss, welches 2 Räume vorhält, bieten sich weitere Lagermöglichkeiten.

In einem der Räume befindet die Gaszentralheizung, welche 2012 erneuert wurde. Der zweite Kellerraum wird als Wasch-/Trockenraum und als Hobbyraum genutzt. Hier finden sich auch die Hausanschlüsse.

Ausgestattet ist die Immobilie mit Wandheizkörpern.

Die isolierverglasten Kunststofffenster sind mit Rollläden ausgestattet.

Bei den Bodenbelägen hat man sich im Erdgeschoss für Fliesen entschieden. Im Dachgeschoss wurde, mit Ausnahme des Badezimmers, Teppichboden verlegt.

Zum angebotenen Einfamilienwohnhaus gehört eine in Massivbauweise errichtete Garage. Auch ein weiterer Pkw-Außenstellplatz steht zur Verfügung.

Sowohl die Zufahrten und Zuwegungen als auch der Pkw-Außenstellplatz sind gepflastert.

Die Immobilie ist sehr gepflegt. Renovierungsarbeiten sind aber dennoch erforderlich.

Verfügbar ist das Reihenmittelhaus ab sofort.

Es ist momentan zwar noch vermietet, aber das Mietverhältnis endet zum 31.05.2024.

Ausstattung

Gepflegtes Reihenmittelhaus im nordwestlichen Bereich von Münster-Wolbeck

Ruhige und zentrale Lage

Grundstücksgröße: 202 m²

Baujahr: 1995

Massivbauweise mit Satteldach

Verklinkert

Eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss

Teil-unterkellert

Wohnfläche: 99,39 m²

4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

Geräumige Diele mit Platz für Garderobenbereich (EG)

Gäste-WC mit Fensterlüftung (EG)

Helle Küche mit Zugängen von der Diele und vom Wohnzimmer aus (EG)

Ca. 32 m² großes, helles Wohn-/Esszimmer mit bodentiefer Fensterfront und Zugang zur Terrasse / zum Garten (EG)

Markise vorhanden (Tuch muss erneuert werden)

Ca. 14 m² großes Elternschlafzimmer (DG)

2 geräumige Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer (DG)

Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC (DG)

Abstellraum (DG)

Offener Treppenaufgang vom Keller- bis ins Dachgeschoss

2 Räume im Kellergeschoss: Heizungskeller und Hobby-/Wasch-/Trockenraum

Gas-Zentralheizungs-Anlage (neu in 2012)

Wandheizkörper

Bodenbeläge im EFH: Fliesen (EG) und Teppichboden (DG)

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Rollladen

Blickgeschützter Garten

Zufahrten und Zuwegungen gepflastert

Garage und gepflasterter Pkw-Außenstellplatz

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar.

Das derzeit noch bestehende Mietverhältnis endet zum 31.05.2024.

Lage

Wolbeck ist ein ca. 21 km² Stadtteil im Südosten von Münster.

Mit derzeit ca. 9.600 Einwohnern, Tendenz stetig steigend, ist Wolbeck aus vielen Gründen, insbesondere für Familien, einer der beliebtesten Stadtteile von Münster.

Durch eine sehr gute Infrastruktur und die optimale Anbindung an umliegende Stadtteile, insbesondere durch den öffentlichen Personennahverkehr (Busse), ist Wolbeck als Wohnort und „Lebensmittelpunkt“ ein perfekter Ausgangsort, um Beruf und Privat, Familie und Freizeit, den eigenen Wünschen und Anforderungen entsprechend, miteinander zu verbinden.

Diverse Vereine, wie z. B. der Sportverein TV Wolbeck, mit großer Sportanlage (Volleyball, Judo, Leichtathletik, Basketball, Fitnesstraining), der Fußballverein VfL Wolbeck, der Tennis-Club TC 66 Wolbeck, der Heimatverein und das Bürgerforum, sowie auch die Freiwillige

Feuerwehr Wolbeck laden zum Mitmachen ein.

Nur einen Katzensprung vom "Haus des Sports" entfernt liegt das Wolbecker Hallenbad.

Das Waldgebiet „Wolbecker Tiergarten“ ist als Naherholungsgebiet nicht nur für die Wolbecker selbst eine Bereicherung. Es zieht auch viele Besucher und Spaziergänger aus der näheren und weiteren Umgebung an.

Das örtliche Jugendzentrum „Bahnhof Wolbeck“ hält für die jungen Leute, nicht nur an den Wochenenden, sondern auch innerhalb der Woche, zusätzliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bereit.

Die Nikolai-Grundschule, das Schulzentrum Wolbeck, mit Haupt-, Realschule und Gymnasium, eine Musikschule, sowie eine weitere, erst vor ein paar Jahren fertiggestellte Grundschule, welche sich in der Nähe zur angebotenen Immobilie befindet, sorgen für ein mehr als gutes Bildungs-Angebot.

Diverse Kitas-, Kindergärten und Spielplätze sind ebenfalls problemlos fußläufig oder mit dem Rad erreichbar und gewährleisten die optimale, qualifizierte Betreuung und die Beschäftigung der jüngsten Wolbecker.

Mehrere Allgemeinmediziner, ein Augenarzt, vier Zahnärzte, ein Orthopäde, ein Kinderarzt, ein Kieferorthopäde, diverse Physiotherapeuten und zwei direkt im Ort ansässige Apotheken sorgen dafür, dass man in diesem Stadtteil, auch was die Gesundheit betrifft, bestens versorgt ist.

Eine Post- Filiale, eine Volksbank, die Sparkasse und die Bezirksverwaltung mit Bürgerbüro bieten Ihnen Service vor Ort.

Auch die Grundversorgung ist durch die vier, direkt im Ort ansässigen Lebensmittelmärkte EDEKA, Lidl, Aldi und K+K mehr als gesichert. Zwei Bäckereien, der Aldi- und der K+K-Markt sind nur einen Katzensprung vom angebotenen Einfamilienwohnhaus entfernt. Zudem wird das Ortsbild durch viele kleinere Einzelhandelsgeschäfte, einer Tankstelle und einen Heimwerkermarkt geprägt. Zwei große Gewerbegebiete, "Wolbecker Windmühle" und "Wolbeck Nord (östl. Münsterstraße)", bieten nicht nur viele weitere Angebote, sondern auch Arbeitsplätze im Ort.

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: 2,98 % des Kaufpreises inkl. der zur Zeit gültigen Mehrwertsteuer, zahlbar vom Käufer/Erwerber an die Firma Lass Immobilien GmbH, fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

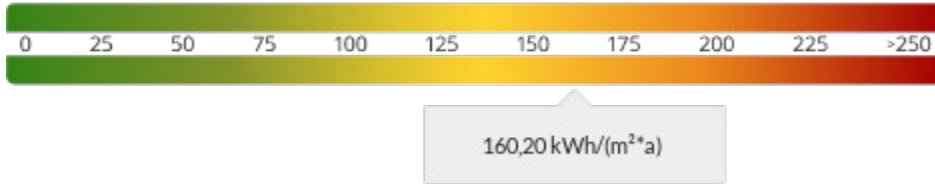
Die Lass Immobilien GmbH hat mit der Verkäuferseite eine schriftliche Courtagevereinbarung in gleicher Höhe geschlossen.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir keine Kontaktanfragen ohne vollständige Anschrift und Telefonnummer der Interessenten bearbeiten können.

Ihr Ansprechpartner:

Oscar Lass
02506-1055

Energieverbrauchsausweis



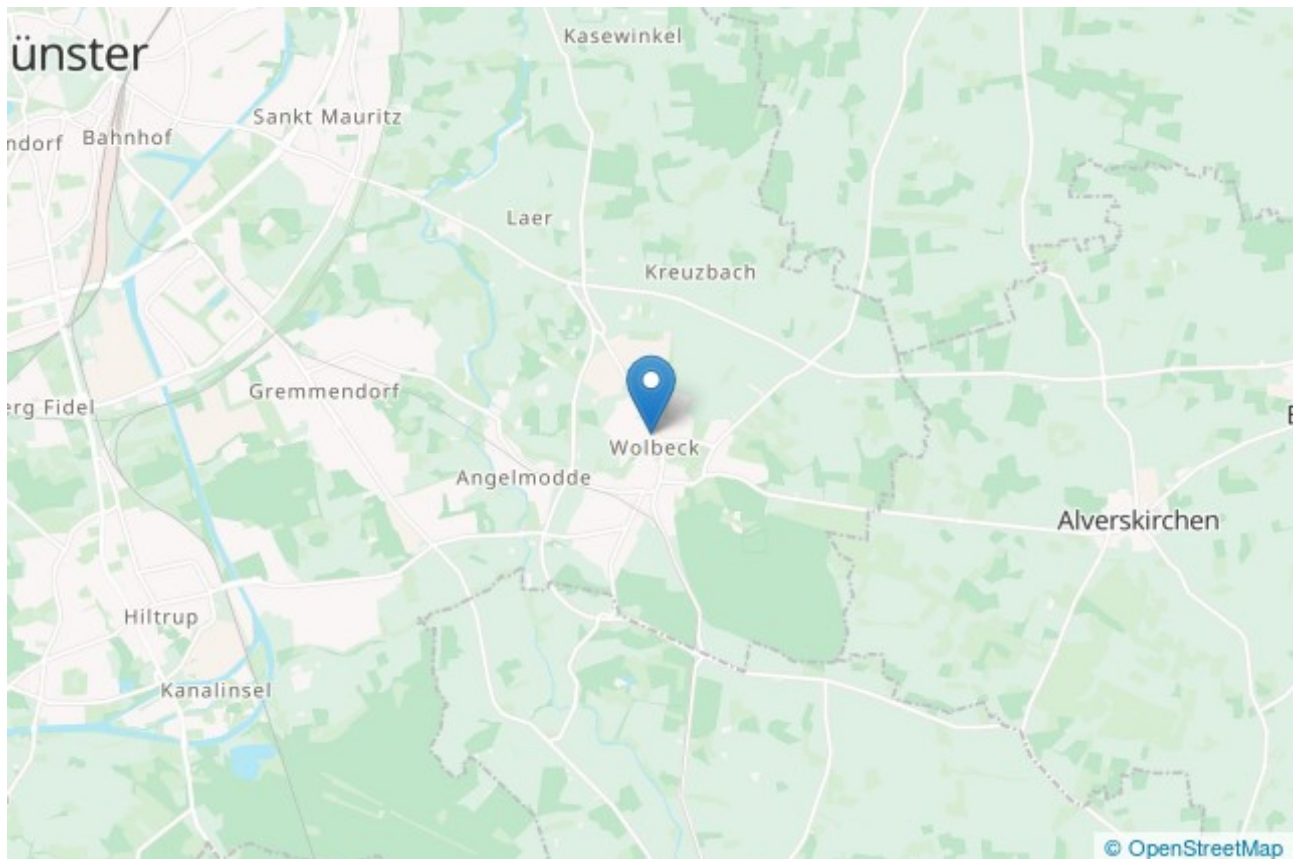
Endenergieverbrauch	160,20 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	08.12.2023

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

48167 Münster





Kaufvertrag in Vorbereitung

Gerne merken wir Sie vor und informieren Sie, falls kein Kaufvertrag zustande kommen sollte.

Reserviert



Straßenansicht



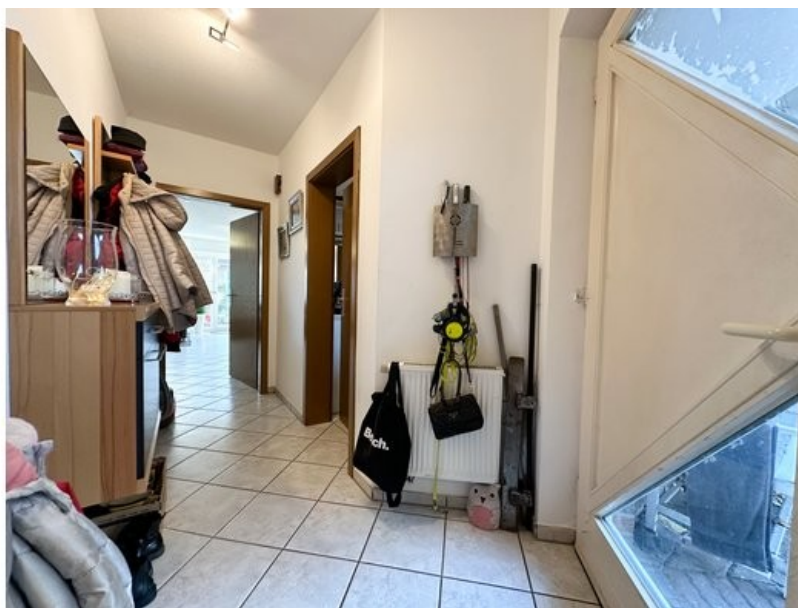
Gartenansicht



Gartenansicht



Haustür



Diele / Hauseingang



Gäste-WC



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Treppenhaus



Küche



Badezimmer



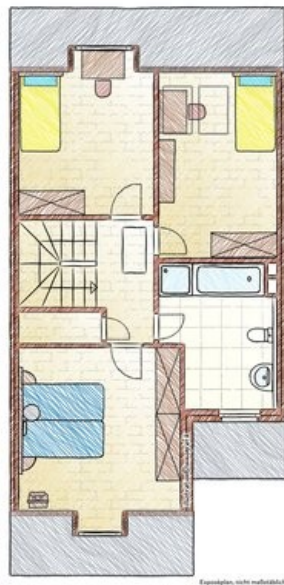
Badezimmer



Gartenansicht



EG



OG



KG