



LASS IMMOBILIEN
GMBH

Immobilienexposé
**Münster - Geräumiges EFH im beliebten Herz-
Jesu-Viertel ("Klein-Muffi")**

Objekt-Nr.:
65042#CBSVF



Haus zum Kauf

Münster - Geräumiges EFH im beliebten Herz-Jesu-Viertel ("Klein-Muffi")

Kaufpreis
649.000 €

 **124,59 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **4**
Zimmer

 **189 m²**
Grundstück (ca.)

 **1899**
Baujahr

 **2**
Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	649.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	2,98 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	65042#CBSVF
-----------	-------------

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplätze	1
	Garagenanzahl	1

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	124,59 m ²
	Zimmer	4
	Grundstück (ca.)	189 m ²
	Kellerfläche (ca.)	40 m ²

Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	sofort
-----------------------	--------------	--------

	Modernisierungen	2018: Bäder z. T.
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1899
	Lage/Gebiet	1A
	Zustand	gepflegt
	Dachform	Walmdach
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen
	Wintergarten	✓
	Gäste-WC	✓

Beschreibung

1899 wurde dieses geräumige EFH auf einem 189 m² großen Eckgrundstück im beliebten Herz-Jesu-Viertel ("Klein-Muffi"), im östlichen Bereich von MS-Mitte erbaut. Es liegt nur einen Steinwurf vom Kanalufer entfernt.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet, ist voll unterkellert und verfügt über 2 Vollgeschosse und ein teilausgebautes DG.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgte mittels einer hochwertigen, dem Baustil angepassten Zaunanlage.

Passend dazu wurden in den Bereichen vor dem Gebäude, der Treppe zum Hauseingang, der Garagenabfahrt und im gemütlichen Hofbereich schöne Sandsteinplatten verlegt.

1960 erfolgte die Erneuerung und die Dämmung des Daches.

Ein Raum im Bereich des DG ist bereits ausgebaut und kann genutzt werden, der zweite ist ausbaufähig.

Im selben Jahr wurde das Gebäude um eine Garage erweitert. Diese liegt in Höhe des KGs und verfügt über einen eigenen Zugang zum Gebäude.

Genutzt wurde die Garage in den letzten Jahren als Hobby-/Werkraum.

1981 hat man umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in Angriff genommen.

Die gesamte Fassade des EFH wurde gedämmt und verklankert.

Auch ein Großteil der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom) wurde erneuert.

Die meisten Fenster in den oberen Geschossen wurden durch isolierverglaste Holzfenster ersetzt, und im EG sind die schönen bleiverglasten Fenster mit einer zusätzlichen Verglasung nachgerüstet worden.

In beiden Etagen sind die Fenster mit Rollläden versehen. Im OG werden diese elektrisch betrieben.

Das EFH wird mittels einer Gasheizungsanlage beheizt, welche 2013 erneuert wurde.

EG und OG bieten eine Gesamtwohnfläche von ca. 124,59 m².

Die Grundrisse beider Etagen wurden im Laufe der Jahre großzügig verändert, wodurch die Räumlichkeiten zusätzlich an Weite gewonnen haben.

Eine abermalige Änderung der Grundrisse, hinsichtlich einer kleineren Unterteilung, müsste möglich sein.

Da im Bereich dieses Viertels aber auch die "soziale Erhaltungssatzung" greift, wird eine vorherige Rücksprache mit dem BA Münster empfohlen.

Insgesamt verfügt das EFH derzeit über 4 Zimmer.

Neben einem weitläufigen Wohn-/Esszimmer mit offenem Küchenbereich, dem ein großer Wintergarten mit elektrischer Beschattung angeschlossen ist, findet man im EG auch ein Gäste-WC mit Fensterlüftung und einen weiteren Raum mit Waschtisch, welcher auch als Abstell- oder Hauswirtschaftsraum genutzt werden könnte.

Im Flurbereich ist die offene Holztreppe angelegt, die vom EG bis ins DG führt.

Die Haustür und auch die Zimmertüren in dieser Etage werden ebenfalls durch bleiverglaste Elemente aufgewertet.

Das OG besteht aus einem Raum, dem großen Schlafzimmer mit offenem Badbereich.

Dieser ist ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC.

Sowohl die Sanitäranlagen im Badbereich als auch der Bodenbelag (Parkettboden) im gesamten Zimmer sind 2018 erneuert worden.

Ein kleiner Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Im Bereich des DG befinden sich 2 weitere Räume.

Einer wurde bereits ausgebaut und könnte z. B. als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Das zweite Zimmer ist ausbaufähig. Die Einrichtung eines Studios oder eines Kinderzimmers

in diesem Bereich wäre durchaus vorstellbar.

Das KG des EFH verfügt über insgesamt 3 Zugänge, vom Flur des EGs, vom Wintergarten und, wie bereits erwähnt, von der PKW-Garage aus.

Da das Gebäude voll unterkellert ist, bietet auch diese Etage ausreichend Platz und Nutzungsmöglichkeiten.

Neben dem Heizungskeller, in dem die Gasheizung untergebracht ist, befinden sich hier noch ein Wasch-/Trockenkeller mit Dusche sowie ein weiterer, variabel nutzbarer Raum.

Da u. a. das Herz-Jesu-Viertel in einem Bereich liegt, in dem die "soziale Erhaltungssatzung" der Stadt MS greift, sollten sich potentielle Interessenten vorab informieren, inwieweit ggf. geplante bauliche Veränderungen, z.B. hinsichtlich der Aufteilung / der Grundrisse, genehmigungspflichtig sein könnten.

Ausstattung

Einseitig angebautes, geräumiges Einfamilienwohnhaus im Zentrum von Münster, Bereich Mitte-Ost

Ruhige Wohnlage im Herz-Jesu-Viertel ("Klein-Muffi")

Wenige Meter bis zum Kanalufer

Eckgrundstück

Grundstücksgröße: 189 m²

Baujahr: 1899

Zweigeschossig mit teilausgebautem Dachgeschoss

Massivbauweise mit Walmdach

Voll unterkellert (= ca. 40 m² - ausgenommen Garagenfläche)

Haustür, zum Teil auch Zimmertüren und Fenster (EG): aus Holz mit Bleiverglasung

Holzfenster mit Doppel-/Isolierverglasung in allen Etagen

Erd- und Obergeschoss-Fenster mit Rollläden versehen

Wohnfläche: ca. 124,59 m² (= EG und OG)

Insgesamt 4 Zimmer - inkl. offenem Bad- und Küchenbereich und Ausbaureserve im Dachgeschoss

Raumaufteilung:

~ EG:

- Flur mit offenem Treppenauf-/abgang
- Gäste-WC mit Fensterlüftung
- Großes Wohn-/Esszimmer mit offenem Küchenbereich
- Kleinerer Raum mit Waschtisch und Spiegel, alternativ als Abstellraum nutzbar
- Großer Wintergarten mit elektrischer Beschattung und Zugang zum Kellergeschoss

~ OG:

- Flur mit offenem Treppenauf-/abgang
- Großes Elternschlafzimmer mit offenem Badbereich, ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC
- Kleiner Abstellraum
- Rolladen im Obergeschoss überwiegend elektrisch

~ DG:

- Ein ausgebauten Zimmer
- Ein ausbaufähiges Zimmer

Ehemalige Raumaufteilung: 4 Zimmer - plus separatem Badezimmers und separater Küche

Änderung der jetzigen Raumaufteilung dürfte möglich sein.

Wohnhaus komplett unterkellert:

- Kellergeschoss mit Innenzugang vom Flur und mit Zugang vom Wintergarten aus
- Großer, variabel nutzbarer Kellerraum
- Geflieste PKW-Garage mit direktem Zugang zu vorgenanntem Kellerraum
- Derzeitige Nutzung der Garage als Hobbyraum
- Wasch-/Trockenraum mit eingebauter Dusche und entsprechenden Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Heizungskeller mit Gasheizungsanlage (neu in 2013)

Bodenbeläge:

- EG: Fliesen
- OG: Parkett
- DG: Zum Teil Holzdielen (gestrichen)

- KG: Fliesen

Schöne alte Holztreppe vom EG bis zum DG - Stufen und Podeste mit Teppichboden

Hochwertige Zaunanlage als Grundstücksbegrenzung

Hochwertige Sandsteinplattierung in den Bereichen vor dem Gebäude, der Treppe zum Hauseingang, der Garagenabfahrt und des (Innen-)Hofes

Glasfaseranschluss vorhanden

Bisher ausgeführte Sanierungs- / Umbau- / Modernisierungsarbeiten:

- 1960: Dacherneuerung und Dachdämmung
- 1960: Bau der PKW-Garage im Bereich des Kellergeschosses
- 1981: Erneuerung eines Großteils der Fenster
- 1981: Modernisierung eines Großteils der Leitungssysteme (Gas / Wasser / Strom)
- 1981: Dämmung und Verklinkerung der Außenfassade
- 2013: Erneuerung der Gas-Heizungsanlage
- 2018: Erneuerung des Badbereiches (OG - Badewanne, WC, Waschtisch)
- 2018: Erneuerung der Bodenbeläge (OG - Parkettboden)

Die Rücksprache mit der Stadt Münster, hinsichtlich der "sozialen Erhaltungssatzung", welche unter anderem das Herz-Jesu-Viertel umfasst und auch mögliche, bzw. nicht mögliche Änderungen von Gebäudeaußen- und -innengrundrissen sowie beabsichtigte Sanierungsarbeiten zum Inhalt hat, wird empfohlen.

Bauakten, die den ursprünglichen Bau des Wohnhauses im Jahr 1899 betreffen, sind leider nicht mehr vorhanden. Lediglich 3 Bauanträge, welche sich auf den Bau der Garage (1960),

die Einfriedung des Grundstücks (1964) und die Fassadenverkleidung (1980) beziehen, konnten noch vom Bauamt Münster zur Verfügung gestellt werden.

Die Immobilie ist frei und ab sofort verfügbar.

Lage

Die angebotene Immobilie liegt im innerstädtischen, östlichen Bereich von Münster (Westfalen), genauer gesagt, im Herz-Jesu-Viertel, welches zum Stadtbezirk Mitte zählt. Zwischen 1895 und 1900 wurde im Bereich der Wolbecker Straße die imposante Herz-Jesu-Kirche erbaut, der das Viertel seinen Namen verdankt. Mit 96 Metern besitzt sie den höchsten Kirchturm der Stadt und ist schon von weitem sichtbar.

Von Münsteranern wird das Viertel, aufgrund seiner Entstehungsgeschichte, auch heute noch gern "Klein-Muffi" genannt, eine Bezeichnung, abgeleitet aus der Masematte, einer Geheim- und Sondersprache, die Ende des 19. Jahrhunderts von Arbeitern, Viehhändlern, fliegenden Händlern und Kriminellen entwickelt wurde und aus der viele Begriffe bis heute noch im alltäglichen Wortschatz der Münsteraner erhalten geblieben sind. Zur damaligen Zeit war das Herz-Jesu-Viertel die Hochburg der Masematte.

Das Viertel umfasst die Fläche von der Manfred-von-Richthoven-Straße im Norden bis zur Schillerstraße im Süden. Der Hohenzollernring ist die westliche Begrenzung und im Osten bildet der Dortmund-Ems-Kanal die deutliche Grenze.

Das Stadtviertel ist quasi in zwei Teile untergliedert. Im Norden findet man überwiegend Behörden und Dienstleistungsunternehmen. Dominierend in diesem Teil ist die Kaserne der Luftwaffe mit dem Lufttransportkommando. Der südliche Bereich, südlich der Wolbecker

Straße, wo sich auch das angebotene Einfamilienwohnhaus befindet, dient hauptsächlich dem Wohnen.

Das Herz-Jesu-Viertel ist bei Münsteranern extrem beliebt.

Die Lage am Dortmund-Ems-Kanal, die Nachbarschaft zum "Kreativkai" am Hafen (hinter der Schillerstraße) und auch die Nähe zur Innenstadt sprechen für dieses Viertel.

Engere Gassen (Anliegerstraßen, geschwindigkeitsbegrenzt) und viele noch erhaltene kleinere Häuser, in denen ursprünglich Arbeiterfamilien wohnten, verleihen diesem Bereich einen ganz besonderen Charme.

Ein reges Vereinsleben bietet Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und ein geselliges Miteinander.

Bei den Gemeinschaftseinrichtungen sind hier unter anderem das Bürgerhaus Bennohaus, das Bootshaus des Rudervereins Münster von 1882 e. V., der Sportplatz und das Vereinsheim des TuS Saxonia Münster, ein Tischtennisverein und das Pfarrer-Eltrop-Heim an der Herz-Jesu-Kirche zu nennen.

Sportlich betätigen kann man sich auch am Kanal. Zum Spazieren gehen und Joggen sind die Kanalseitenwege ganzjährig perfekt geeignet.

In der warmen Jahreszeit sind die Wiesen rund um die Kanalbrücke der Manfred-von-Richthofen-Straße voll belegt.

Sonnenhungrige Münsteraner lassen sich dann dort nieder und genießen die besondere Atmosphäre und den Ausblick auf den Kanal.

Wer noch mehr Abwechslung und Unterhaltung sucht, dem stehen im Hafenviertel die unterschiedlichsten Kneipen ("Katschemmen"), Bars und Clubs direkt am Hafenbecken zur Verfügung.

Da es nur ein paar Meter bis zur Wolbecker Straße sind, ist die Grundversorgung ebenfalls mehr als gesichert.

EDEKA, REWE und Netto haben Filialen ganz in der Nähe. Zudem gibt es unzählige Einzelhandelsgeschäfte, Cafés, Bistros, Restaurants, Gaststätten, Pizzerien und Fastfoodläden entlang der Wolbecker Straße.

Auch Schulen, Kitas und Kinderspielplätze sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Wer von hieraus in die Innenstadt möchte, fährt entweder mit dem Bus (Die nächste Bushaltestelle liegt nur zwei Gehminuten von der angebotenen Immobilie entfernt.) oder mit der "Leetze" (Fahrrad), dem Lieblingsfortbewegungsmittel der Münsteraner.

Weitere entfernte Ziele sind ebenfalls problemlos erreichbar.

Mit dem Bus bis zum Hauptbahnhof Münster braucht man nur ca. 12 Minuten. Von hieraus fahren Züge in alle Richtungen.

Da auch die B 51 nur wenige Minuten entfernt verläuft, kann man die Autobahnen A 43 und A 1 so auf direktem Weg ansteuern.

"Klein-Muffi", ein echtes Wohlfühlviertel in Münster.

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

Energiebedarfsausweis



Endenergiebedarf	235,30 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Gültig bis	25.11.2033

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

48155 Münster





Außenansicht 1



Außenansicht 2



Außenansicht 3



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Terrasse



Wintergarten



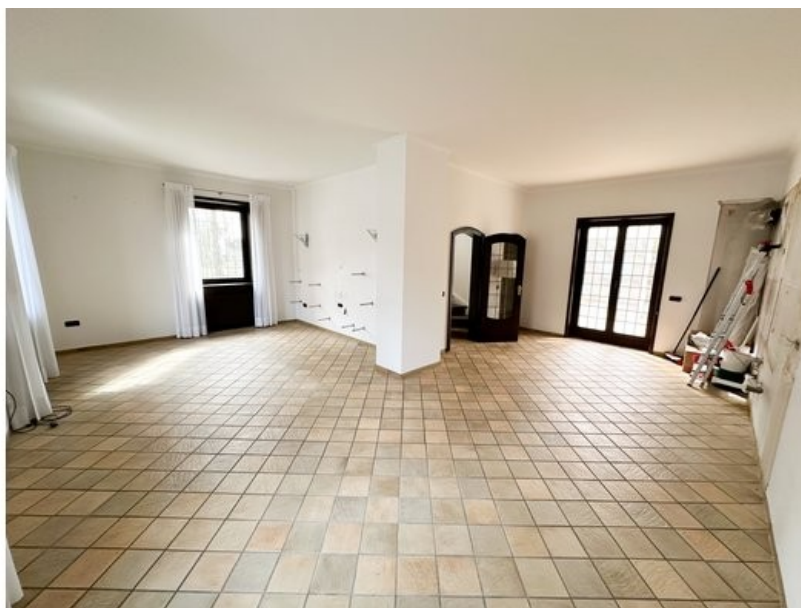
Haustür



Zaunanlage



Wohnzimmer



Wohnzimmer



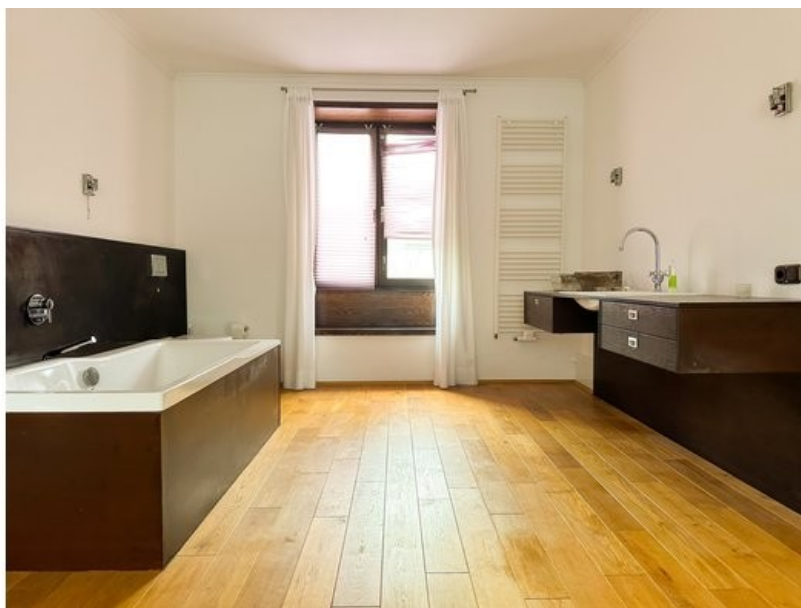
Schlaf-/Badezimmer



Schlafzimmer Eltern



Schlafzimmer oben



Bad gesamt



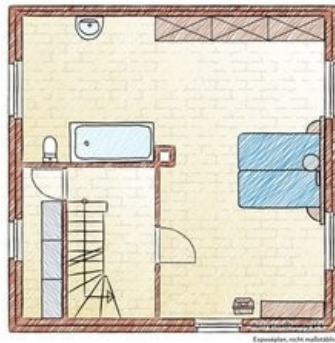
Waschtischanlage



GR Erdgeschoss



GR Kellergeschoss



GR Obergeschoss