



**LASS IMMOBILIEN**  
GMBH

Immobilienexposé  
**Münster-West: Begehrte Lage am Grüngürtel  
m. kurzen Wegen!**

Objekt-Nr.:  
**65036#CBSVF**



## Haus zum Kauf

Münster-West: Begehrte Lage am Grüngürtel m. kurzen Wegen!

**Kaufpreis**  
435.000 €

 100 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 306 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 1969  
Baujahr

 1  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

|                            |           |           |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Preise                     | Kaufpreis | 435.000 € |
| Käuferprovision inkl. USt. | 3,27 %    |           |

## Die Immobilie

|                       |                     |                    |
|-----------------------|---------------------|--------------------|
| Objekt-Nr             | 65036#CBSVF         |                    |
| Stellflächen          | Anzahl Stellplätze  | 1                  |
|                       | Stellplätze         | 1                  |
| Weitere Flächen       | Wohnfläche (ca.)    | 100 m <sup>2</sup> |
|                       | Zimmer              | 4                  |
|                       | Grundstück (ca.)    | 306 m <sup>2</sup> |
| Räume und Flure       | Anzahl Etagen       | 2                  |
|                       | Anzahl Schlafzimmer | 1                  |
|                       | Anzahl Badezimmer   | 1                  |
|                       | Anzahl separate WCs | 1                  |
|                       | Anzahl Terrassen    | 1                  |
| Weitere Informationen | verfügbar ab        | sofort             |
|                       | Provisionspflichtig | ✓                  |

|                            |              |                        |
|----------------------------|--------------|------------------------|
| <b>Zustand und Bauart</b>  | Baujahr      | 1969                   |
|                            | Lage/Gebiet  | Stadtteil              |
|                            | Zustand      | gepflegt               |
|                            | Dachform     | Satteldach             |
|                            | Bauweise     | Massiv                 |
|                            | Unterkellert | Ja                     |
| <b>Ausstattungsdetails</b> | Bad mit      | Dusche, Wanne, Fenster |
|                            | Küche        | Einbauküche            |
|                            | Boden        | Fliesen                |
|                            | Gäste-WC     | ✓                      |

## Beschreibung

Ein Haus für die kleine wie auch für die größere Familie:

Bereits der Flur mit angrenzendem Gäste-WC bietet viel Platz und führt über eine breite, zweiteilige Tür in ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und Aussicht in einen liebevoll angelegten und blickgeschützten Garten.

Nur wenige Stufen aufwärts führen in ein gemütliches Eßzimmer, mit kurzem "Dienstweg" in die direkt angrenzende Küche.

Im ersten Geschoß befinden sich zwei Zimmer und ein geräumiges Tageslichtbad.

Das große Kinderzimmer kann mit geringem Aufwand wieder in zwei Einzelzimmer aufgeteilt werden. Ausreichende Platzverhältnisse bietet auch das helle Elternschlafzimmer.

Zusätzlicher Stauraum befindet sich im Dachgeschoß, begehbar vom Badezimmer, und im Spitzboden über der Treppe zum Obergeschoß (für Koffer u.ä.).

Der Teilkeller verfügt über zwei Räume und Stellfläche für die Heizung, die jetzt erneuert werden muß.

Der Garten ist liebevoll mit viel Sichtschutz angelegt und verfügt über ein gemütliches Gartenhaus mit Stromversorgung.

Praktisch ist ein rückwärtiger Zugang zum Garten.

Eine Freistellung ist kurzfristig möglich.

## Ausstattung

- Süd - West - Ausrichtung
- naturverbundene Lage
- attraktive Splitlevel-Architektur
- bodentiefe Fenster zum Garten
- Vorrichtung für Kaminanschluß im Wohnzimmer
- elektrische Rollläden
- Raum für zweites Kinderzimmer
- zusätzl. Stauraum ist vorhanden:
  - im begehbaren Dachgeschoß mit Zugang vom Badezimmer
  - im Spitzboden über der Treppe für Koffer u.ä.
- geräumiger Teilkeller mit Kriechkeller
- rückwärtiger Gartenzugang
- horizontale Sichtschutzmarkise (elektrisch) an der Terrasse
- eigene Grundwasserversorgung
- Gartenhaus mit Stromversorgung
- Vorrichtung für einen Gasanschluß unmittelbar am Grundstück vorhanden

## Lage

Albachten ist ein aufstrebender Stadtteil im Westen von Münster mit vielen Pluspunkten wie einem eigenen Bahnanschluß, kurzer Autobahnanbindung, Nähe zum Klinikum UKM sowie umfangreicher Infrastruktur bis hin zu vielfältigen Sport- und Freizeitangeboten.

Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit kurzen Dienstwegen und überraschend "grünem" Blick in die Natur.

Alle Dinge für den täglichen Bedarf wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindertageseinrichtungen befinden sich vor Ort. Neben guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr verbinden gut ausgebaute Radwege den Stadtteil mit Münster's "guter Stube", dem Prinzipalmarkt.

## 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.

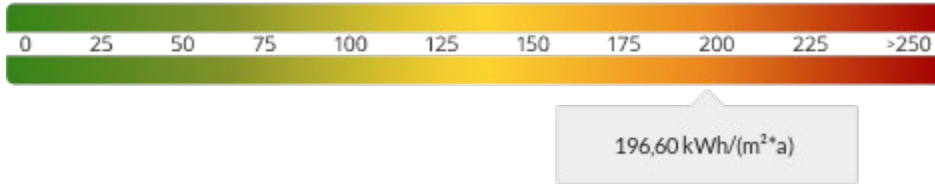
Courtage: 3,27 % des Kaufpreises inkl. der zur Zeit gültigen Mehrwertsteuer, zahlbar vom Käufer/Erwerber an die Firma Lass Immobilien GmbH, fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

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:  
Rainer Schulte-Nölke  
0172 / 5857799

## Energiebedarfsausweis



|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Endenergiebedarf       | 196,60 kWh/(m²*a) |
| Energieeffizienzklasse | F                 |
| Gültig bis             | 16.04.2034        |

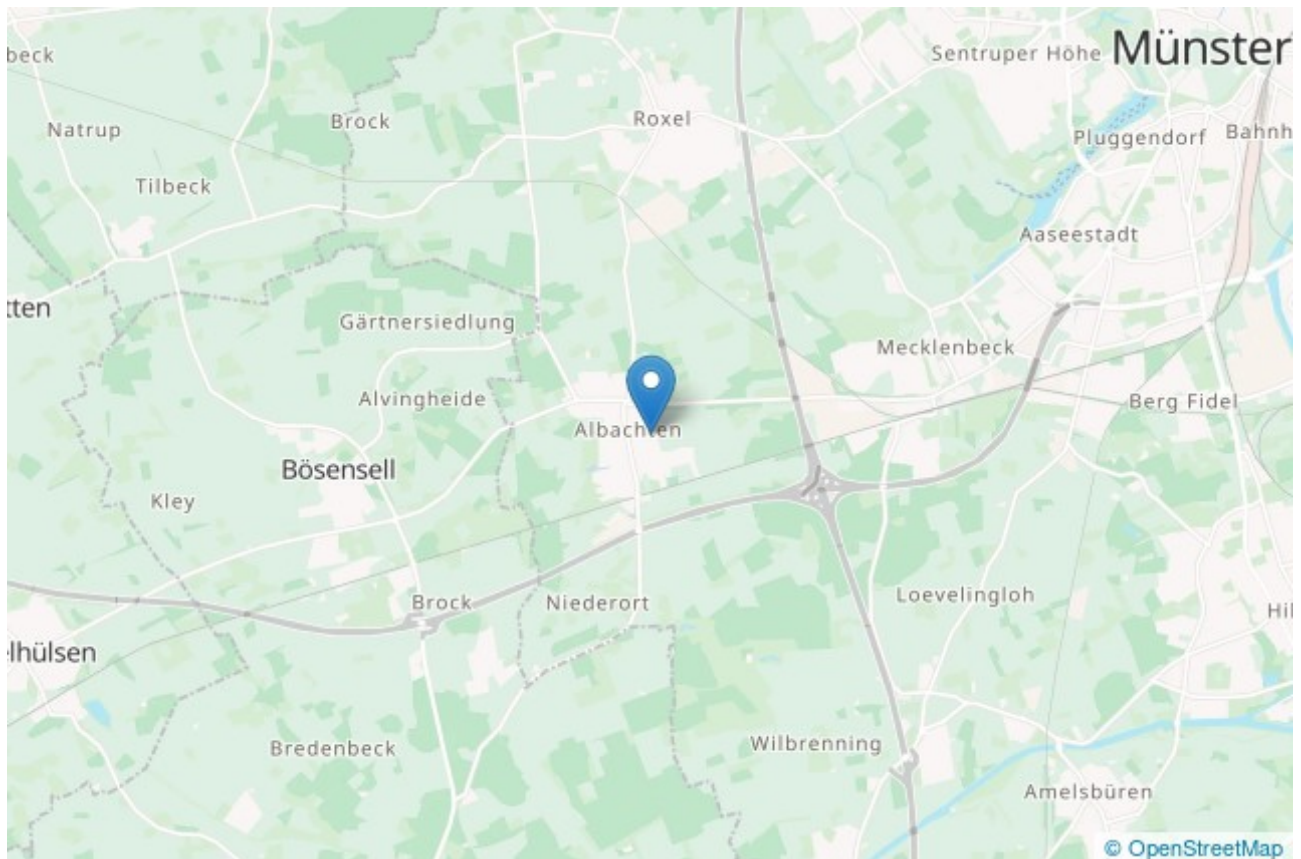
## Ihr Ansprechpartner

|         |                                     |
|---------|-------------------------------------|
| Name    | Rainer Schulte-Nölke                |
| Telefon | +49 2506 1055                       |
| Ort     | 48167 Münster                       |
| E-Mail  | r.schulte-noelke@lass-immobilien.de |



## Lage und Umgebung

48163 Münster





Hauseingang



blickgeschützt angelegte Terrasse





attraktiver Bewuchs



Garten mit rückwärtigem Zugang



schöne, große Rasenfläche



geräumiger Eingangsbereich





Flur mit Gäste-WC



Gäste-WC



Treppenhaus



lichtdurchflutetes Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Vorrichtung für Kaminanschluß



Küche





Esszimmer



Badezimmer





überdachte Terrasse



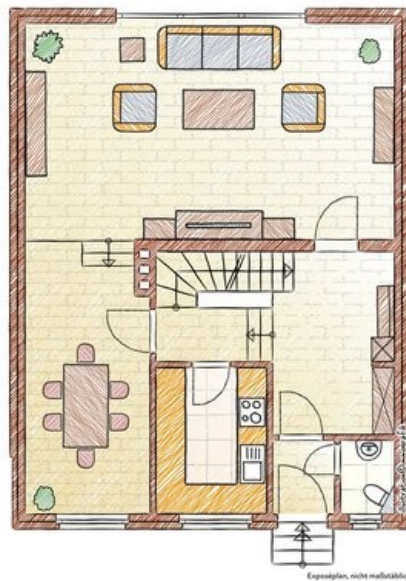
zusätzl. horizontaler Sichtschutz (elektr.)



Sonnenschutzvorrichtung



Gartenhaus mit Strom

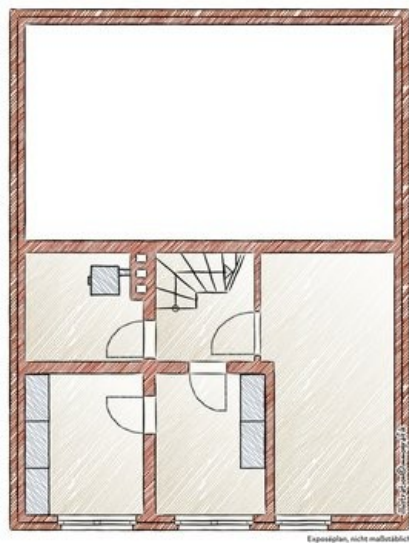


EG



OG





KG