

Exposé

Bungalow in Münster

Schöner kernsanierter Bungalow in Münster-Nienberge (Erbpacht)



Objekt-Nr. OM-309395

Bungalow

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:
D. Sinsbeck

48161 Münster
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1974 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 508,00 m ² | Zustand | saniert |
| Etagen | 1 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 4,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 126,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 185,00 m ² | Heizung | Fußbodenheizung |
| Energieträger | Gas | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Immobilie ist ein Kleinod. Am Rand von Münster-Nienberge liegt dieser attraktive, ebenerdige Bungalow – wunderbar ruhig und gleichzeitig äußerst verkehrsgünstig. Das von 1974 stammende Architektenhaus wurde 2010 energetisch kernsaniert („KfW-Effizienzhaus 70“) und gehört zu den Preisträgern des Isover Energy Efficiency Best of Awards 2011. Es wurde viel Wert auf die Wahrung der gestalterischen Besonderheiten gelegt, die gekonnt in das architektonische Jetzt überführt wurden. Besondere Highlights sind der offene Hauptwohnraum mit seinem umlaufenden Lichtband und der außergewöhnlich gestaltete Kamin. In allen Wohnräumen ist Nussbaumparkett verlegt. Von beinahe jedem Raum aus gelangt man ins Freie.

Ausstattung

Die Außendämmung und die Dreifachverglasung der bodentiefen Holzfenster sorgen für einen geringen Energiebedarf. Die Solaranlage auf dem extensiven Gründach unterstützt die Fußbodenheizung wie auch die Warmwasserbereitung und hält die Kosten der Gasbrennwertheizung niedrig. Eine bedarfsgeführte Lüftungsanlage sorgt lautlos für frische Luft. Der Energieendbedarf beträgt 77,7 kWh/(m²*a) (Energieeffizienzklasse C, Bedarfsausweis).

Das Haus ist ebenerdig, lediglich vor der Haustüre gibt es eine Stufe, die leicht mit einer Schräge versehen werden kann. Natürlich ist auch die Dusche bodengleich. Damit ist es ideal für Menschen, die keine Treppen steigen möchten. Und auch einer kleinen Familie bietet es genügend Raum.

Die hochwertige Siematic-Küche (Miele- und Siemensgeräte, u.a. Dampfgarer, Induktionsherd, Novy-Umluftabzug) kann auf Wunsch übernommen werden. Ein großzügiger Wirtschaftsraum erleichtert den Wohnalltag.

Der Garten umgibt das Haus auf drei Seiten, wobei der nach Süden ausgerichtete Hauptgarten mit der größeren Terrasse so gut wie uneinsehbar ist. Ein großer Amberbaum steht so, dass er im Sommer die stärkste Sonneneinstrahlung vom Wohnraum fernhält. Im Herbst gehört seine spektakuläre Laubfärbung zu den Gartenhighlights. Ein kleiner Außensitzbereich nach Nordosten ist von der offenen Küche aus zugänglich. Im gemauerten Gartenhaus ist Platz für Rasenmäher und weiteres Gartenequipment oder auch für Fahrräder.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Erbbaurecht (Privateigentümer) besteht bis 2074, es beinhaltet neben dem Hausgrundstück Miteigentumsanteile am Zuweg und dem Garagenhof sowie einen Grundstücksstreifen, der sich direkt an den Garten anschließt und diesen um 73 m² vergrößert. Der Erbbaurechtszins ist an den Lebenshaltungsindex gebunden, er beträgt jährlich zzt. 1.721,76 Euro.

Lage

Hinter dem Haus schließt sich ein Waldstreifen an und vermittelt das Gefühl von Entspannung und Landleben, dennoch sind es bis zur nächsten Einkaufsmöglichkeit nur 400 m. Zu Nienberge gehören zwei KiTa's/Kindergärten und eine Grundschule, im Ortskern finden sich neben einem weiteren Lebensmittelmarkt u.a. mehrere Apotheken und Arztpraxen. Die Verkehrsanbindung (ÖPNV, AK Münster-Nord, B 54 nach Münster und Steinfurt) ist sehr gut.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 77,70 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Offener Wohnraum mit Lichtband

Exposé - Galerie



Kaminbereich



Kamin

Exposé - Galerie



Offene Küche mit Sitztresen



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten, dahinter der Wald

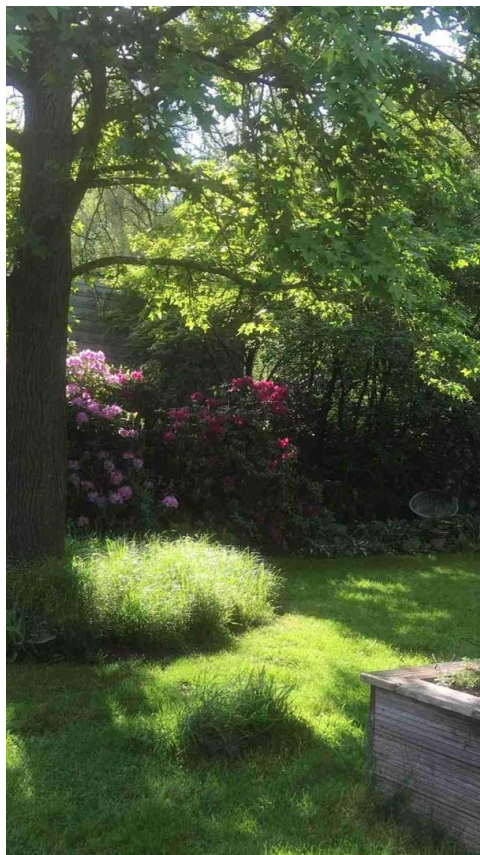


Garten, Blick auf Nordseite

Exposé - Galerie

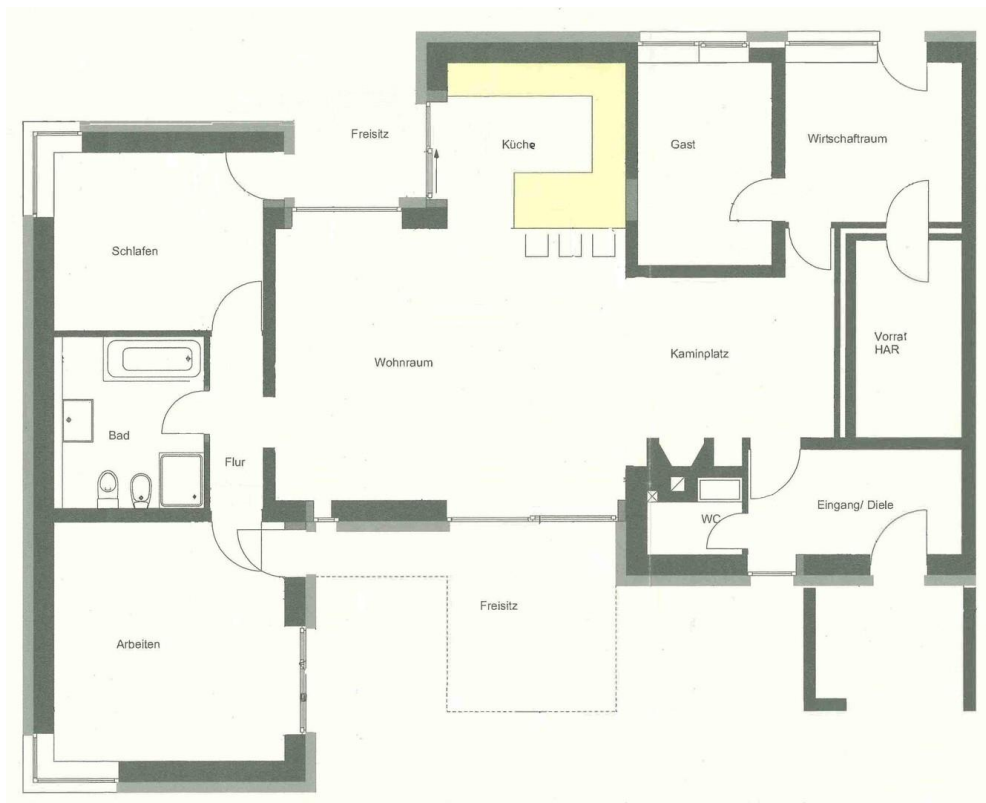


Garten



Gartendetail

Exposé - Grundrisse



Grundriss