

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Münster

### Wunderschöne einzugsfertige Zweifamilienhaushälfte im Grünen



Objekt-Nr. **OM-316388**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **628.000 €**

48165 Münster  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	430,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	28,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht hier eine sehr schöne, gepflegte und helle Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenlage - im Stadtteil Hilstrup-Ost.

Dieses Objekt besticht durch seine traumhaft grüne und dennoch zentrale Lage sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der Verkauf erfolgt direkt von den Eigentümern, d.h. ohne Maklerprovision.

Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der große Wohn- und Essbereich mit gleich 4 bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zu Terrasse (Südausrichtung) und Garten. Hier befindet sich auch die offene Küche im modernen Landhausstil in weiß/Eiche mit Kochinsel mit Markengeräten (kann übernommen werden). Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen Garderobenraum, ein modernes Gäste-WC und eine praktische Vorratskammer direkt gegenüber der Küche.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer. Alle Fenster sind mit Rolläden ausgestattet, die eine vollständige Abdunkelung erlauben. Zwei der Schlafzimmer sind aktuell zu einem großzügigen Kinderzimmer zusammengelegt. Das Obergeschoss umfasst zudem ein Tageslicht-Vollbad mit Badewanne und Dusche sowie einen praktischen Abstellraum. In den Schlafzimmern wurden Echtholz-Eichendielen verlegt.

Das Dachgeschoss besticht durch ein großzügig dimensioniertes Elternschlafzimmer, das bis zum Dachfirst geöffnet ist und einen beeindruckenden Ausblick über die Felder in Richtung Emmerbachtal bietet. Hier sind ebenfalls Echtholz-Eichendielen verlegt. Ein Abstellraum, indem sich auch die Gas-Heizung befindet, vervollständigt die Räumlichkeiten im Dachgeschoss.

Das Haus wurde 1995 erbaut und 2021 zuletzt renoviert. Das Haus ist teilunterkellert. Der Keller umfasst zwei Räume, einen Flur und eine Staufläche unter der Treppe. Diese Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz für Waschmaschine/Trockner, Vorräte sowie für Hobby und Handwerk.

Bei dem Grundstück handelt es sich um Eigengrund mit einer Größe von ca. 430m<sup>2</sup> mit genug Platz zum Gärtnern, Spielen oder zum Barbecue mit Freunden auf der idyllischen Terrasse. Der gesamte Gartenbereich ist blickdicht und lädt zum Entspannen ein. Hier befinden sich alter Baumbestand, Sträucher und Heckenpflanzen. Auch der Anbau von Nutzpflanzen ist problemlos möglich.

Unmittelbar zum Garten gibt es auch eine Zufahrt mit Stellplätzen für 3 bis 4 PKWs. Zur Immobilie gehört auch ein Carport sowie ein Gartenhäuschen mit Platz für Gartengeräte und Werkzeug. Zudem kann ein Grundwasserbrunnen mit Elektropumpe genutzt werden.

Interessenten, die bereits eine Finanzierungsbestätigung vorlegen können, werden bevorzugt!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie ist sehr ruhig gelegen. Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen, ebenso wie mehrere Kindertagesstätten, ein Sportverein, eine Bücherei und eine Grundschule. In Laufnähe gibt es außerdem verschiedene Ärzte, einen Supermarkt, eine Bäckerei und Restaurants sowie einen kleinen Wochenmarkt. In geringer Entfernung ist auch die Regionalbahn erreichbar, mit welcher der Münsteraner Hauptbahnhof in 6 min erreicht werden kann. Besonders ist auch die Nähe zum Naturschutzgebiet Hohe Ward, die über einen in ca. 200m entfernt beginnenden Feldweg erreicht werden kann. Dies ermöglicht direkt an der Haustür beginnende Spaziergänge oder Sport in der Natur.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Offene Küche



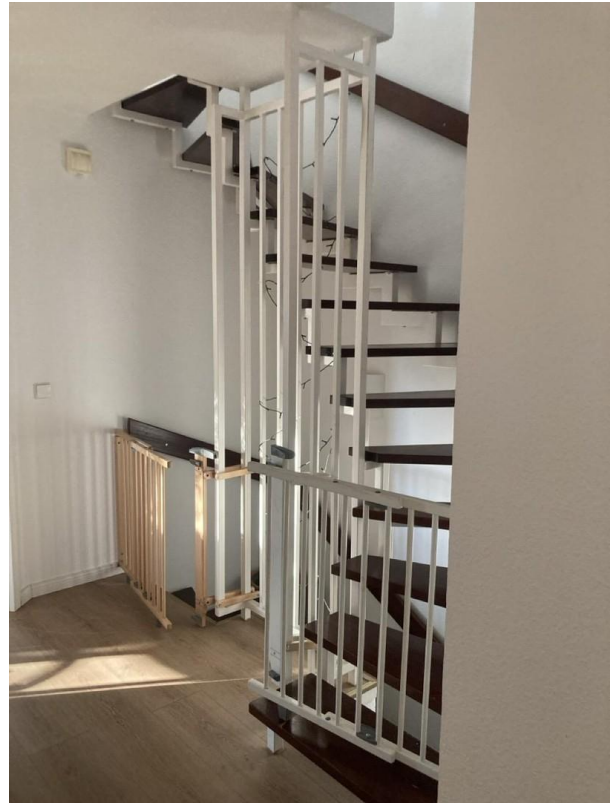
Küche und Blick zum Carport



# Exposé - Galerie



Flur im Erdgeschoss



Treppe im Erdgeschoss



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Bad mit Dusche und Wanne



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



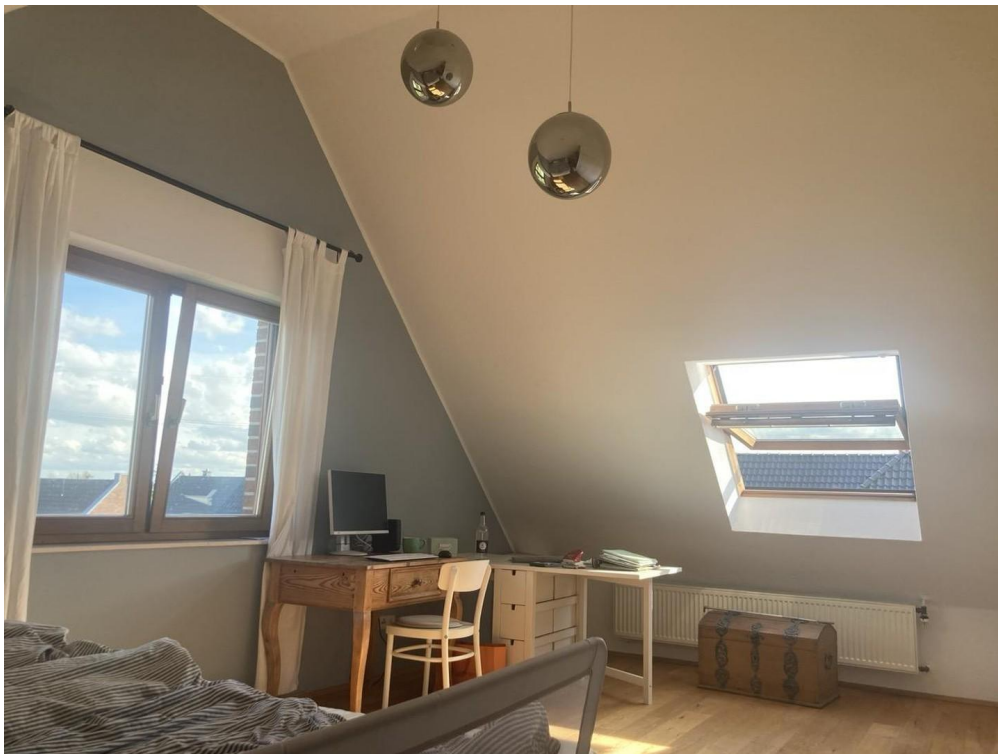
Zimmer 3



# Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Erdgeschoss

Plan Erdgeschoss



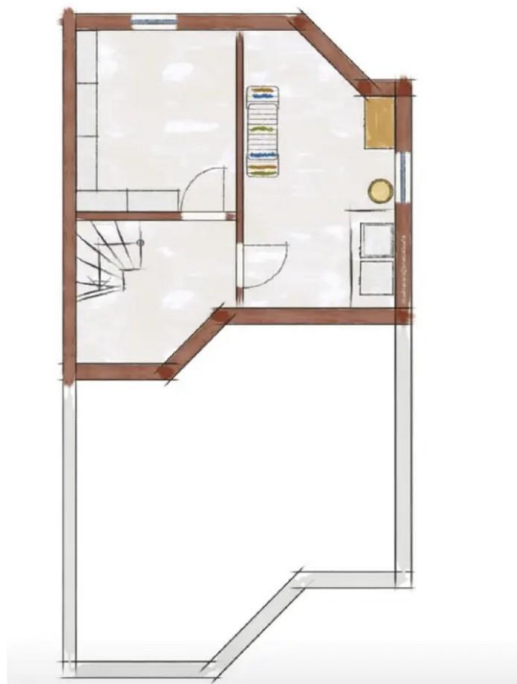
Plan 1. OG

# Exposé - Galerie



Plan Dachgeschoss

## Kellergeschoss



Plan Keller



# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Aussenansicht



# Exposé - Galerie



Terrasse mit Markise



Seitenansicht



# Exposé - Galerie



Ansicht abends



Ansicht abends



# Exposé - Galerie



Blick aus dem Fenster



Blick aus dem Fenster



# Exposé - Galerie



Pferdekoppel in der Nähe



Sackgassenendlage



Sackgassenendlage



# Exposé - Galerie



Felder hinter dem Haus



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

## Kellergeschoss

