

KONTAKT:



**Comfort Finance AG**

Ihr Ansprechpartner:

Wolfram Neuhaus

Immobilienmakler (IHK) und Immobilienfinanzierungsberater

Joseph-König-Str. 3

48147 Münster

Tel.: 0251 5044855

Email: [wolfram.neuhaus@cf-ag.de](mailto:wolfram.neuhaus@cf-ag.de)

### Auf einen Blick

Haustyp	Ein-/Zweifamilienhaus
Baujahr	1957, Anbau Wintergarten im Jahr 2009
Wohnfläche	159,14 m <sup>2</sup>
Zimmer	6-7
Küche(n)	1 EG (Modernisiert 2007) + Option im Dachgeschoss
Badezimmer	1 EG (Modernisiert im EG 2007) + 1 DG (modernisiert 2009) + Toilette und Dusche im Spitzboden
Grundstücksfläche	582 m <sup>2</sup>
Etagen	1, Dachgeschoss ausgebaut, vollunterkellert
Fenster	Kunststofffenster, 2-fach Isolierverglasung, Modernisierung Ende der 80'er Jahre.
Bodenbeläge	Holzdielenböden im Erd- und Dachgeschoss
Art der Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe (Jahr 2013) für Warmwasser, Öl (1988) für die Heizkörper <small>Darüber hinaus befindet sich ein Kamin im Erdgeschoss in Wohnzimmer 2. Der Kamin verliert seine Zulassung am 31-12-2024. Dann müsste dieser nach neuen gesetzlichen Auflagen umgerüstet werden.</small>
Wesentlicher Energieträger	Heizöl für Heizung, Elektro für Luft-Wasser-Wärmepumpe, Holz für Heizung Kamin
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiebedarf/Energieverbrauch	140,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E
Bauweise	Massive Bauweise
Dachform	Satteldach mit Dachpfannen
Inventar	Sauna und Küche sind im Kaufpreis enthalten
Parkmöglichkeiten	Stellplätze auf dem Grundstück
Verfügbar ab	01.07.2022
Provision vom Kaufpreis	2,38% inklusive Mehrwertsteuer vom Käufer, 2,38% inkl. Mehrwertsteuer vom Verkäufer

## Wohn- und Nutzfläche

### Wohnfläche

#### Erdgeschoss:

Küche	13,10 m <sup>2</sup>
Bad	5,79 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 1	16,78 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 2	15,39 m <sup>2</sup>
Flur	5,72 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,30 m <sup>2</sup>
Wintergarten 33m <sup>2</sup> (unbeheizt, Anrechnung zu 50%)	16,50 m <sup>2</sup>
Terrasse 25,66m <sup>2</sup> (Anrechnung zu 25%)	6,41 m <sup>2</sup>

Summe Erdgeschoss **95,99 m<sup>2</sup>**

#### Dachgeschoss:

Optionale Küche oder Wohnraum	11,75 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,70 m <sup>2</sup>
Bad	5,79 m <sup>2</sup>
Flur	5,72 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,68 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,30 m <sup>2</sup>

Summe Dachgeschoss **63,15 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche gesamt **159,14 m<sup>2</sup>**

### Nutzfläche

Spitzboden mit Sauna, Dusche, Toilette und Ruheraum	29,89 m <sup>2</sup>
--	----------------------

Wir bieten Ihnen eine Immobilie, die sehr flexibel genutzt werden kann.

Zum Einen als Zweifamilienhaus, da die Wohnungstüren zum Treppenhaus eine getrennte Bewohnung ermöglichen.

Darüber hinaus ist das Haus aber auch über alle Etagen für eine Familie hervorragend geeignet.

Im Erdgeschoss befinden sich 3 Zimmer/Küche/Bad und Wintergarten mit einer Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup>.

Das Dachgeschoss besteht ebenfalls aus 3 Zimmern/Küche/Bad und hat eine Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup>.

Wenn die Küche im Dachgeschoss nicht benötigt wird, kann dieses Zimmer alternativ als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Es stehen somit gesamt 6 bis 7 Zimmer zur Verfügung.

Die Aufteilung können Sie den Grundrissen entnehmen.

Ergänzt werden die Geschosse noch um den vom Treppenhaus zugänglichen ausgebauten Spitzboden mit einer Nutzfläche von ca. 30 m<sup>2</sup>.

Hier befindet sich eine Sauna mit Duschköglichkeit sowie eine weitere Toilette. Darüber hinaus lädt ein Ruheraum zum Verweilen ein.

Der Wintergarten, der im Jahr 2009 angebaut wurde, ist südlich ausgerichtet und ermöglicht durch seine Größe von 33m<sup>2</sup> das gesellige Zusammensein vieler Gäste. Durch die Pflasterung des Wintergartens bietet dieser unempfindliche Boden auch die Ausübung von Garten- oder Werkarbeiten im Trockenen.

Der Wintergarten ist direkt von der Küche und aus dem Keller erreichbar.

Ergänzt wird der Wintergarten um eine Terrasse im Freien.

Das "Golddorf" Rinkerode, welches im Jahr 2000 die Landesgoldmedaille - "Unser Dorf soll schöner werden" - verliehen bekommen hat, liegt vor den Toren von Münster.

Das charmante Dorf mit ca. 3.800 Einwohnern erfreut sich wachsender Beliebtheit.

Es gibt verkehrsgünstige Anbindungen in alle Himmelsrichtungen.

Der Zug fährt regelmäßig über Münster-Hiltrup zum Hauptbahnhof Münster in ca. 11 Minuten ([www.bahn.de](http://www.bahn.de)).

Ein Supermarkt, ein Landmetzger, ein biologischer Hofladen sowie eine Apotheke, eine Post, Banken, Ärzte, Friseure und ein Raiffeisenladen decken die Versorgung ab.

2 Kitas und eine Grundschule sind vor Ort. Weiterführende Schulen erreichen die Rinkeroder Schüler im 4 Bahnminuten entfernten Münster-Hiltrup sowie im ebenfalls 4 Bahnminuten entfernten Drensteinfurt. Alternativ kann auch der Schulbus genutzt werden.

Diversen Sportarten kann im Sportverein [SV Rinkerode](#) nachgegangen werden.

Darüber hinaus gibt es einen [Tennisclub](#) sowie einen [Reitverein](#).

Zum Ausgehen bietet Rinkerode italienische, kroatische sowie auch westfälische Küche mit Kegelbahnen und gemütlichem Biergarten.

Die Naherholung liegt vor der Tür oder z. B. im ca. 15 Fahrradminuten entfernten Waldgebiet - Hohe Ward - oder der ca. 5 Fahrradminuten entfernten Werse.

