

# Exklusives Reiheneigenheim/ Niedrigenergiehaus in ausgezeichnete Stadtlage in Münster



48159 Münster

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 128,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 669.000,00 EUR

Scout-ID: 147203760

## Ihr Ansprechpartner:

Comfort Finance AG  
Norbert Pierick  
E-Mail: [info@cf-ag.de](mailto:info@cf-ag.de)  
Tel: +49 251 981657650

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	121,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Baujahr:	2002
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2018
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Fernwärme
Endenergieverbrauch:	92,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	2018
Bezugsfrei ab:	09.2024
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 20.000,00 EUR  
Provision für Käufer: 3,57 % incl. MwSt

Das ausgewiesene Vermittlungshonorar ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Laut vereinbartem Maklerauftrag zahlt der Verkäufer dieser Immobilie ein Honorar in gleicher Höhe wie der Käufer.

# Exklusives Reiheneigenheim/ Niedrigenergiehaus in ausgezeichnetener Stadtlage in Münster



48159 Münster

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 128,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 669.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Nahe des nördlichen Rings, in einem ruhigen Wohngebiet, liegt dieses 2018 aufwendig sanierte und mit zahlreichen, gut durchdachten Ausstattungsdetails versehene Reihenmittelhaus. Sie erreichen das kleine, in sich geschlossene Wohngebiet über die Dreizehnerstraße und die Grevener Str., vorbei am Lidl, der um die Ecke liegt. Die nördliche Grenze des Wohngebietes bilden Parkplätzen mit darunterliegender Tiefgaragen. Ein Tiefgaragenplatz, ca. 50 Meter entfernt, kann für weitere 20.000,00 € erworben werden.

Im Jahr 2018 erfolgte eine sehr aufwändige und umfassende Sanierung der Immobilie. Auch die gesamte Elektrik wurde erneuert; der Übergabepunkt der Fernwärme vollständig ersetzt und die Warmwasseraufbereitung mit einem großzügig dimensionierten Speicher ausgestattet.

Eine elektrisch ausfahrbare Markise überdacht jetzt die Terrasse. Der neu gestaltete Vorgarten und der neue Rollrasen mit Entwässerung im Hausgarten führen zu einer deutlich sichtbaren Qualitätsverbesserung. Ein effektiver Einbruchschutz rundet die Ausstattung dieses hochwertigen Objektes ab.

## Ausstattung:

Den kleinen Vorgarten unter dem Küchenfenster ziert eine kleine Veranda und auf der anderen Seite der eleganten Haustür befindet sich ein massiver Anlehnbügel für Fahrräder.

Ca. 30 Meter vom Haus entfernt finden Sie die Gartengeräte / Fahrräder in einem massiven Schuppen auf einem separaten Grundstück.

Sie betreten das Erdgeschoss und stehen in der großen, zum Wohnraum offenen Küche. Auffällig ist das in warmem Ton gehaltene Eichenparkett, das sich durch alle Wohnräume des Hauses zieht.

Zur Linken finden Sie das hochwertig eingerichtete Gäste-WC. An der u-förmigen Küche vorbei bewegen Sie sich in Richtung eines großzügigen Essbereiches mit dahinterliegender großer Wohnlandschaft. Hier lässt es sich abends gut entspannen. Eine hausbreite, nach Westen ausgerichtete Terrasse mit einem von Hecken umsäumten Hausgarten bildet das grüne Wohnzimmer. Kreative Geister genießen hier Stunden der Entspannung.

Das Obergeschoss befindet sich derzeit fest in Kinderhand. Zwei Zimmer und ein Balkon nach Westen sowie ein sehr geschmackvolles Bad mit Wanne / WC sind hier untergebracht. Die Ambientebeleuchtung und der eingebaute Betonwaschtisch heben den exklusiven Charakter dieses Bades deutlich heraus. In den beiden Bädern wurden 2018 beheizte Handtuchhalter und Fußbodenheizung nachgerüstet.

Über eine offene Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Zwei Zimmer, derzeit als Schlafzimmer und Arbeitszimmer genutzt, und ein elegantes Bad mit begehbare Dusche aus Glas bieten hier komfortables Wohnen unter dem nur leicht geneigten Dach. Auf beiden Seiten dieses Stockwerks laden Dachterrassen zum Genießen der Morgen- bzw. Nachmittags- / Abendsonne ein. Der Keller des Hauses teilt sich in einen großen Spielkeller sowie einen Wasch- und Heizungskeller auf. Hier befinden sich auch der Übergabepunkt für die Fernwärme sowie der Warmwasserspeicher.

Warmwasserspeicher.

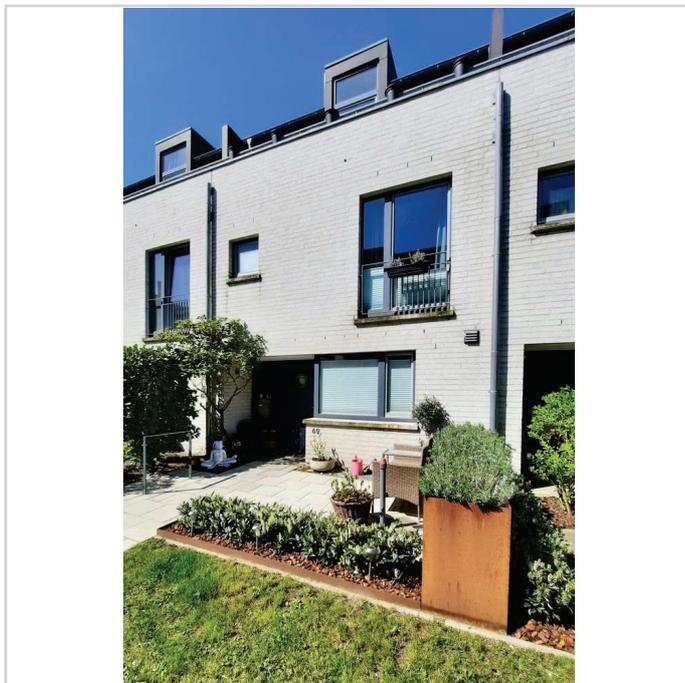
## Lage:

Münsters Stadtkern mit dem Prinzipalmarkt, der guten Stube der Stadt, ist knapp 4 km entfernt, bzw. in 13 Min. mit dem Fahrrad erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen im Umfeld des Objektes. Von der nächstgelegenen Bushaltestelle, Dreizehnerstraße, ca. 450 Meter entfernt, ca. sechs Gehminuten, erreichen Sie den Hauptbahnhof in nur 22 Minuten.

Zur Auffahrt Münster-Nord auf die A1 sind es 4,9 Kilometer. In Fahrtrichtung Bremen erreicht man den Flughafen Münster / Osnabrück nach insgesamt 24 Kilometern in gut 20 Minuten. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, die Universität Münster sowie eine Reihe von Fachhochschulen sind mühelos erreichbar.

Die Lage des Hauses zeichnet sich auch dadurch aus, dass Naherholung in Form von Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Grünen sowie Schwimmen im DJK Sport Bad (900 Meter) hervorragend möglich sind.



Hausansicht