

## Wohnen in Münster-Angelmodde

**Münster-Angelmodde: Dieses  
Abrissgrundstück in Sackgassenlage  
wartet auf Ihre Ideen**



Objekt-Nr. 2086A

**Wohnen**

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Yannick Schöppner  
Telefon: 0 250144750

48167 Münster-Angelmodde  
Nordrhein-Westfalen

Grundstücksfläche

732,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

nach Absprache



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen ein Abrissgrundstück in einer sich verjüngenden Nachbarschaft mit einer Fläche von ca. 732 m<sup>2</sup> in familienfreundlicher Sackgassenlage zum Kauf an.

Im Bereich des Objekts existiert kein Bebauungsplan, weshalb das Grundstück nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Baugesetzbuch) bebaubar ist. Somit richtet sich die Bebaubarkeit weitestgehend nach der Umgebungsbebauung. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass weder der Eigentümer noch die Firma Harling e.K. eine gewisse Bebaubarkeit gewährleisten. Dem Interessenten wird daher geraten das Maß der baulichen Nutzung, unter Konsultierung eines Architekten, mit dem Bauordnungsamt abzuklären.

Die Umgebungsbebauung setzt sich maßgeblich aus freistehenden Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss (Keller, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) zusammen.

Die Kosten des Abrisses und der Entsorgung trägt der Käufer.

Weiterführende Unterlagen können wir auf Anfrage gerne zur Verfügung stellen.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Vollkeller, Erdgeschoss sowie Dachgeschoss) sowie einer separaten Garage bebaut. Die Immobilie ist aufgrund des baulichen Zustands als nicht erhaltenswürdig eingestuft, weshalb die Vermarktung als Abrissgrundstück erfolgt.

Die Gartenfläche des Grundstücks ist nach Süden ausgerichtet und garantiert somit viele Sonnenstunden.

## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Nennung Ihres Namens, Ihrer Anschrift und einer Rückrufmöglichkeit bearbeiten können. Die Speicherung und Verarbeitung dieser Angaben unterliegen den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO). Näheres entnehmen Sie bitte unserem Merkblatt zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten (<https://www.harling-immobilien.de/download>).

Die Erstellung des hier vorliegenden Exposés erfolgte nach bester Sorgfalt. Dennoch basieren die Angaben ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieses Exposés kann die Harling e.K. daher keine Gewährleistung übernehmen. Irrtum bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten, wenn Sie als natürliche Person handeln – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Stillschweigende oder mündliche Absprachen mit der Harling e.K. werden nicht getroffen. Änderungen, Ergänzung oder Zusagen bedürfen stets der Schriftform.

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation und ersetzt nicht die persönliche Besichtigung des potenziellen Käufers vor Ort. Als Rechtsgrundlage gilt der Kaufvertrag.

Eine Energieausweispflicht besteht aufgrund der Vermarktung als Abrissgrundstück nicht.

## Lage

Hier wohnen Sie in einer sehr ruhigen Lage im Stadtteil Angelmodde in einer Stichstraße der Vogelrohrscheide, unweit der Bauernschaft "Kurtzebusch".

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder mit dem Fahrrad am Albersloher Weg zu erreichen. Mit der Buslinie 6 gelangen Sie bequem und einfach in die Innenstadt Münsters. Auch die Anbindung an die A43 ist lediglich ein Katzensprung entfernt. Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem PKW als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bestens gesichert.

Die Stadtteile Wolbeck und Hilstrup sind im Umkreis von 4 km gelegen. Auch Münster-Centrum (Hauptbahnhof) ist nur ca. 5 km von der Immobilie entfernt. Die Annette-von-Droste-Hülshoff-Grundschule ist lediglich 450 m vom Objekt entfernt. Ebenso befinden sich insgesamt drei Gymnasien in Hilstrup und Wolbeck. Zudem sind weitere Schulformen im Stadtteil Hilstrup ansässig. Im nahe gelegenen York-Quartier werden eine weitere Grundschule, eine weiterführende Schule, zwei Kindertageseinrichtungen, ein Kulturzentrum, eine Jugendeinrichtung, sowie viele andere Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs entstehen, sodass der Standort besonders für Familien mit Kindern sehr attraktiv ist.

In Sachen Freizeit und Erholung bietet die nahegelegene Werse, der Dortmund-Ems-Kanal sowie das Naherholungsgebiet "Hohe Ward" diverse Rückzugsmöglichkeiten, sodass auch Naturfreunde voll auf ihre Kosten kommen.

## Courtage

4,76%

Hinweis: Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an das Unternehmen Harling e.K. eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 4,76% inklusive 19% Umsatzsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis und ist fällig bei Kaufvertragsabschluss. Es gilt der Kaufvertrag als Berechnungsgrundlage.

# Exposé - Galerie



Garten mit Südausrichtung



rundum sichtgeschützt im Garten

# Exposé - Galerie



Rückansicht



Blick aus der Haustür

# Exposé - Galerie



schöner Vorgarten



Ihr Traumgrundstück

# Exposé - Galerie



Platz für Ihr neues Zuhause



Unternehmenslogo

# Exposé - Galerie

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

## Top-Makler Münster



Höchstnote für

## Harling

IM TEST: 3.169 Makler

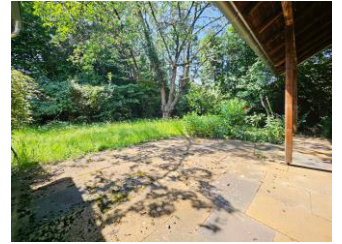
GÜLTIG BIS: 10/24

Capital-Auszeichnung 2023



# Exposé - Anhänge

1. Kurzexpose 2086A



OBJEKT 2086A | BAUGRUND FÜR EIN- / ZWEIFAMILIENHÄUSER | KAUF | 48167 MÜNSTER-ANGELMODDE



## Münster-Angelmodde: Dieses Abrissgrundstück in Sackgassenlage wartet auf Ihre Ideen

Objektart:	Baugrund für Ein- / Zweifamilienhäuser
Grundstücksfläche m <sup>2</sup> ca.:	732
Erbbaurechtsgrundstück:	Nein
Abriß:	Ja
Bebaubar nach:	Nachbarbebauung

Baugenehmigung:	Nein
Erschliessungszustand:	Voll erschlossen
Art der Baunutzung:	reines Wohngebiet
Kaufpreis:	€ 450.000,00
Käuferprovision:	4,76% inkl. 19% MwSt.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.