

## Bungalow in Münster

**Winkelbungalow mit Potenzial und großem Garten in Sackgassenendlage von Münster St. Mauritz**



Objekt-Nr. W-K-497-5

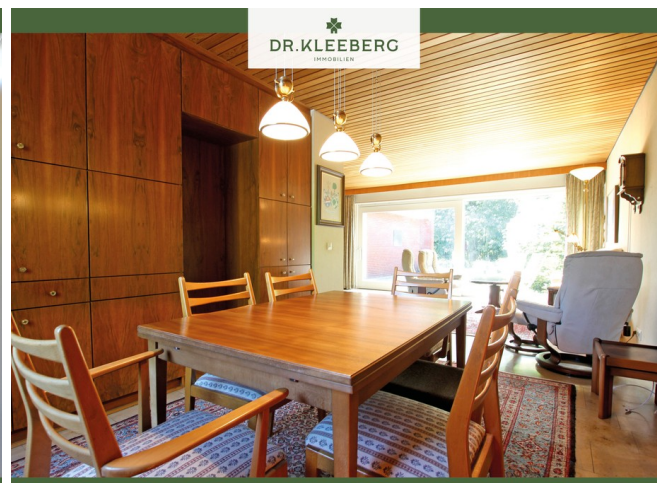
### Bungalow

Verkauf: **945.000 €**

Ansprechpartner:  
Sarah Sachs  
Telefon: 0251 14981893

48155 Münster  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1968	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	781,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	8,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	243,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1968 auf einem 781 Quadratmeter großen Grundstück errichtet. Mit seiner gelungenen Aufteilung verfügt das Haus über acht Zimmer und rund 243 Quadratmeter Wohnfläche. Im Dachgeschoss stehen drei Zimmer, ein Duschbad und eine großzügige Diele zur Verfügung. Diese ca. 70 Quadratmeter voll ausgebauter Wohnraum verteilt auf drei Zimmer sind in der angegebenen Wohnfläche berücksichtigt, jedoch nicht offiziell genehmigt. Das Gebäude befindet sich weitgehend im Ursprungszustand, so dass Sanierungsmaßnahmen anstehen. Es liegt am Ende einer Sackgasse in einem bevorzugten Wohngebiet von St. Mauritz. Reichlich Gestaltungsraum bietet der große Südgarten. Mit der gelungenen Aufteilung, dem großen Garten und der ausgezeichneten Lage stellt die Immobilie insbesondere für Familien ein attraktives Angebot dar.

Man betritt das Haus und gelangt in die zentrale Diele mit Gäste-WC und Garderobe sowie Zugang zur Küche und zum Flur mit den weiteren Wohn-/Schlafbereichen. Die rechter Hand liegende Küche ist die Verbindung zum Essbereich, der Teil des sehr großzügigen Wohn-/Esszimmers ist. Ebenfalls Zugang in das Wohn-/Esszimmer hat man vom Flur. Das Wohn-/Esszimmer besticht durch die bodentiefen Fensterflächen mit Blick in den Garten und einem offenen Kamin. Der zeitlose Marmorboden verleiht dem Raum eine besondere Eleganz. Durch eine Schrankwand ist der Essbereich von der Küche abgegrenzt. Bei Bedarf können die Räume mit wenigen Handgriffen zu einem gemacht werden. In der Küche befindet sich ein Anschluss für einen gemütlichen Kaminofen. Aus dem Wohn-/Esszimmer betritt man die überdachte und nicht einsehbare Terrasse mit einem Teich und gelangt in den großen, nach Süden ausgerichteten Garten. Der Garten ist geschützt und bietet reichlich Gestaltungsmöglichkeiten. Ein eigener Brunnen steht für die Bewässerung bereit.

In der Verbindung zwischen Wohn- und Schlafbereich befindet sich das Arbeitszimmer. Aus diesem hat man ebenfalls Zutritt auf die Terrasse. Neben dem Arbeitszimmer liegt der Flur zu den Schlafzimmern.

Der Schlaftrakt im Erdgeschoss besteht aus drei Zimmern sowie einem Bad mit Wanne und Dusche. Aus dem Elternschlafzimmer hat man durch eine Glastür direkten Zugang in den Garten.

Die Treppe zum Dachgeschoss befindet sich am Ende des Flurs und kann zusätzlich über eine Außentür erreicht werden. Dadurch ergeben sich Möglichkeiten zur separaten Nutzung des Bereichs, beispielsweise als Einliegerwohnung.

Das Dachgeschoss umfasst drei Zimmer und ein Badezimmer mit Dusche. Zwei der Zimmer werden aktuell für Hobbys genutzt. Bei Bedarf kann der aktuell offene Bereich des Dachgeschosses unterteilt und damit ein weiteres Zimmer geschaffen werden. Wie erwähnt ist das Dachgeschoss zwar voll ausgebaut und in der Wohnfläche berücksichtigt, jedoch nicht offiziell genehmigt.

Die Beheizung erfolgt elektrisch.

Neben dem Hauseingang befinden sich zwei Garagen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Die angebotene Immobilie liegt am Ende einer Sackgasse in einem bevorzugten und sehr ruhigen Wohngebiet von Münster-St. Mauritz. Der im Osten von Münster gelegene Stadtteil St. Mauritz gehört zu den beliebtesten Wohnlagen in Münster. Zügig vom Haus zu erreichen befindet sich ein kleines Nahversorgungszentrum für den täglichen Bedarf. Dazu gehören u. a. einen Supermarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke, diverse Ärzte etc. In der Nähe der Immobilie befinden sich Kindergärten sowie eine Grundschule.

Besonders beliebt ist St. Mauritz durch die Kombination aus zentrumsnaher und naturnaher Lage. Die Innenstadt von Münster ist nur rund vier Kilometer entfernt und bequem u. a. mit dem Rad zu erreichen. Der Dortmund-Ems-Kanal befindet sich rund einen Kilometer entfernt. Gleiches gilt für das Naherholungsgebiet rund um die Werse, das zu ausgedehnten Spaziergängen oder Radtouren einlädt.

**Courtage**

2,975% inkl. Mwst.

Hinweis: Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Online-Objekt-Exposés zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,975% auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Courtage wird selbstverständlich nur fällig, wenn Sie das Objekt tatsächlich kaufen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	234,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Terrasse

# Exposé - Galerie



**DR. KLEEBERG**  
IMMOBILIEN

## Kontaktieren Sie uns unverbindlich ...

- bei Fragen rund um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilien.
- für eine kostenlose Immobilienbewertung

Jede Anfrage behandeln wir vertraulich.

Wir sind für Sie von  
Mo - Fr von 9:00 - 18:00 Uhr und  
Sa von 10:00 - 14:00 Uhr erreichbar

Tel.: 0251 - 149 818 90  
Mail: [info@kleeberg-immobilien.de](mailto:info@kleeberg-immobilien.de)

Dr. Kleeberg Immobilien



# Exposé - Grundrisse

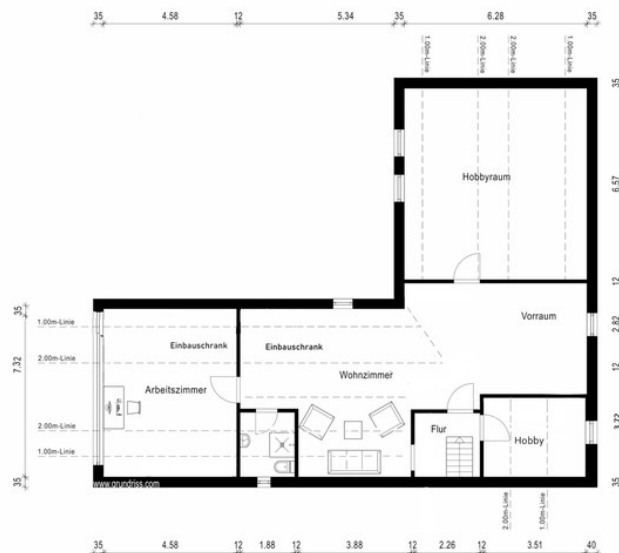
## GRUNDRISS ERDGESCHOSS



\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

## Grundriss Erdgeschoss

## GRUNDRISS DACHGESCHOSS



\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

## Grundriss Dachgeschoss