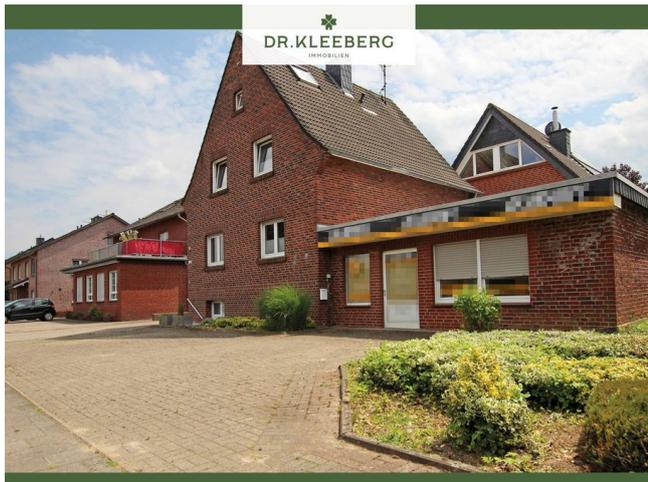


## Einfamilienhaus in Münster

**Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus  
mit Gewerbeanteil in bevorzugter Lage  
von Amelsbüren**



**Objekt-Nr. W-K-502-6-A**  
**Einfamilienhaus**

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Jonas Borghardt  
Telefon: 0251 14981896

48163 Münster  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1948	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	347,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	78,00 m <sup>2</sup>		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie wurde im Jahre 1948 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 1960 um einen Anbauteil erweitert. Sie umfasst rund 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine 78 m<sup>2</sup> große Nutzfläche, die aktuell an eine örtliche Fahrschule vermietet ist. Die Immobilie befindet sich in einer zentralen, dennoch sehr ruhigen Lage von Amelsbüren. Die sehr helle und einladende Immobilie bedarf einer umfassenden Sanierung. Der Anbauteil wurde in den 80er Jahren umfassend saniert und zur gewerblichen Nutzung umgestaltet.

Man betritt das in Hochparterre gelegene Haus und gelangt zunächst in die zentrale Diele.

Linker Hand befindet sich das Treppenhaus mit dem Zugang in das Ober- sowie Kellergeschoss. Hinter dem Treppenhaus liegt das Badezimmer mit Dusche und Fenster. Geradeaus gelangt man in die Küche mit direktem Zugang zum großzügigen und offenen Wohn- und Esszimmer. Im Wohnzimmer befindet sich ein Kamin, der für eine entspannte Wohlfühlatmosphäre in den kalten Wintertagen sorgt.

Das erste Obergeschoss umfasst drei gut proportionierte Räume sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Alle Zimmer sind über den zentralen Flur im Obergeschoss erreichbar. Reichlich Nutz- und Lagerfläche bietet das Dachgeschoss, das in der Wohnflächenberechnung keine Berücksichtigung findet. Die Immobilie ist voll unterkellert. Im Keller befindet sich unter anderem die Gas-Zentralheizung der Marke Viessmann aus dem Jahre 1991.

Zur Immobilie gehört weiterhin eine Gewerbefläche mit kleinem WC und zwei Vorräumen, die aktuell zu 370,-€ monatliche Warmmiete an eine ortsansässige Fahrschule vermietet ist. Reichlich Parkmöglichkeiten bieten die Stellplätze vor dem Haus.

Die Immobilie befindet sich auf einem noch zu teilenden Grundstück.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Gäste-WC, Kamin

## Lage

Amelsbüren ist ein Stadtteil von Münster und hat etwa 6 400 Einwohner. Es liegt im Süden von Münster und grenzt an den Stadtteil Hilstrup. In Bezug auf die Infrastruktur ist Amelsbüren gut angebunden. Es gibt eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit Busverbindungen in die Innenstadt von Münster und umliegende Stadtteile. Außerdem gibt es in Amelsbüren verschiedene Geschäfte, Supermärkte, Restaurants und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Lage von Amelsbüren zeichnet sich durch eine naturnahe Umgebung aus. Es gibt viele Felder, Wiesen und Wälder in der Umgebung, die zu Spaziergängen und Outdooraktivitäten einladen. Der Dortmund-Ems-Kanal fließt ebenfalls durch Amelsbüren und bietet Möglichkeiten zum Radfahren, Joggen oder Bootfahren.

Insgesamt ist Amelsbüren eine ruhige und idyllische Wohngegend mit einer guten Anbindung an die Natur und die umliegenden Stadtteile. Es bietet eine angenehme Mischung aus ländlicher Atmosphäre und städtischer Infrastruktur.

## Courtage

3,57% 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 3,57% 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	340,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie

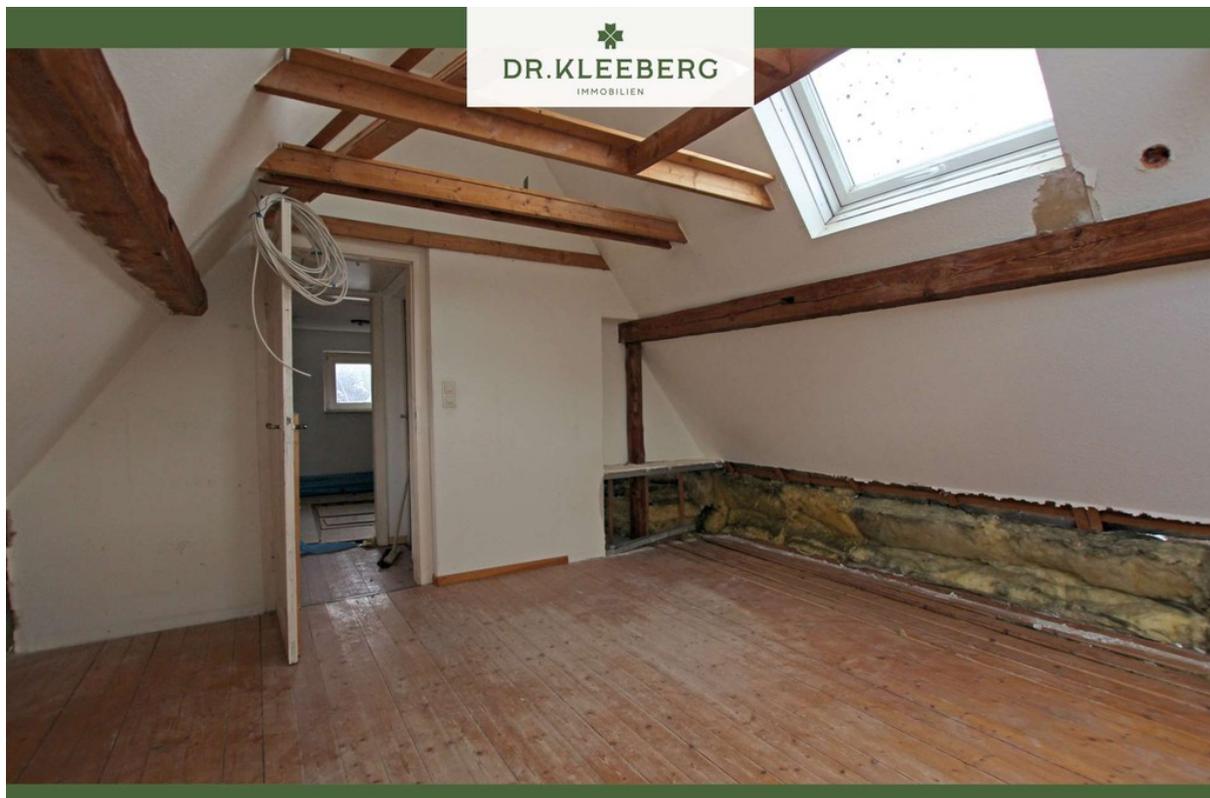


Küche

# Exposé - Galerie



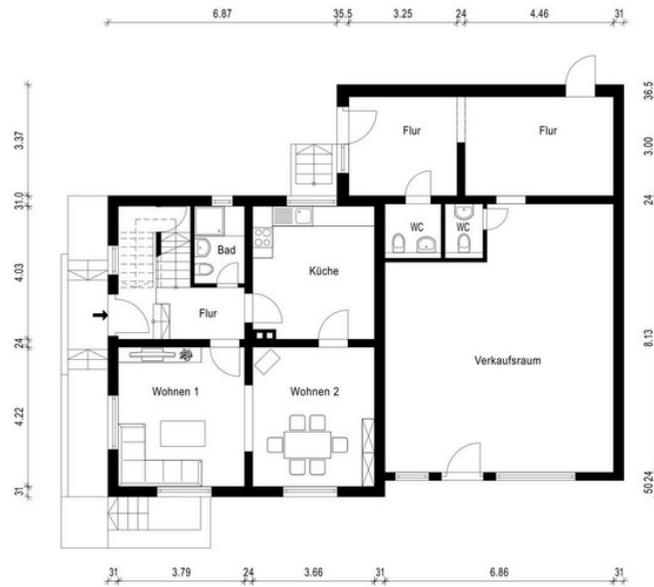
Badezimmer



Dachboden

# Exposé - Galerie

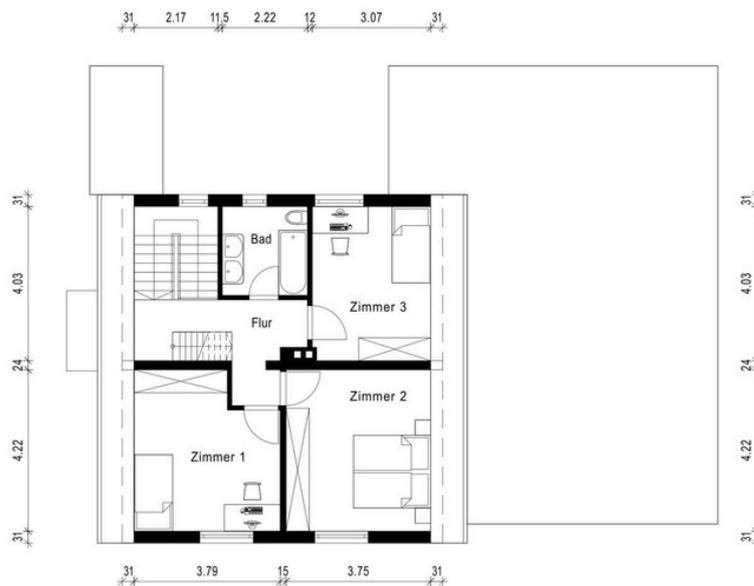
## GRUNDRISS ERDGESCHOSS



\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

## Grundriss EG

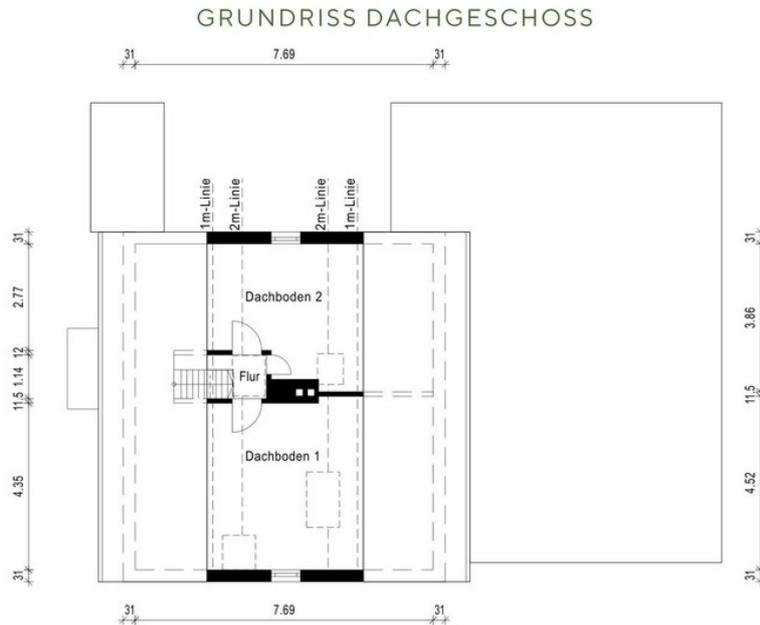
## GRUNDRISS OBERGESCHOSS



\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

## Grundriss OG

# Exposé - Galerie



\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss DG

**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)

Schlussseite