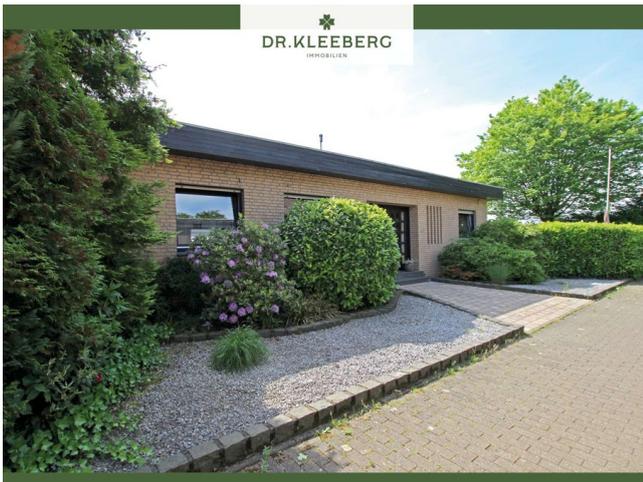


## Einfamilienhaus in Münster

### Charmanter Bungalow mit Traumgarten in ruhiger Lage von Münster- Amelsbüren



Objekt-Nr. W-K-510-6

### Einfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Jonas Borghardt  
Telefon: 0251 14981896

48163 Münster  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1978	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	815,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1978 auf einem 815 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück in massiver Bauweise errichtet. Der Bungalow besticht durch einen offenen, gelungenen Grundriss und verfügt über sieben Zimmer mit rund 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Immobilie bietet durch den ausgebauten Souterrainbereich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: So steht ein lichtdurchflutetes Zimmer mit mehr als 30 m<sup>2</sup> bereit, welches als Büro genutzt wird. Eine 56 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung, die aktuell leer steht, rundet das Angebot ab. Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet von Amelsbüren und ist mit seinen großzügigen Wohnräumen und liebevoll gestalteten Details perfekt für große Familien und Paare, die den Komfort eines ebenerdigen Wohnens schätzen.

Man betritt das Haus und gelangt zunächst in eine Diele, von der rechts die Treppe ins Souterrain führt. Geradeaus erreicht man den offenen und großzügigen Wohnbereich, der ein flexibles Raumprogramm bietet und so seinen Bewohnern ermöglicht, den offenen Grundriss individuell zu nutzen. Kaminzimmer, Wohn- und Esszimmer und eine geschlossene Küche gehen nahtlos ineinander über. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht ein und verleihen diesem Raum eine besondere helle und freundliche Atmosphäre. Sowohl über das offene Kaminzimmer als auch über das Wohn-/Esszimmer gelangt man durch Schiebetüren auf eine überdachte Terrasse, die als Erweiterung des Wohnraums im Freien dient. Hier kann man im Sommer entspannen, grillen oder den liebevoll angelegten Garten genießen. Für eine gemütliche Stimmung in den Wintermonaten sorgt ein eingebauter Kamin. Rechts befindet sich eine voll ausgestattete Küche, die genügend Platz für einen kleinen Esstisch bietet. Außerdem befinden sich angrenzend zur Küche noch eine kleine Garderobe und ein Gäste-WC.

Der Schlaftrakt befindet sich als separate Einheit zur linken Seite des Wohnbereichs mit drei Zimmern sowie einem Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche. Alle Zimmer sind mit einem Flur verbunden. Das Elternschlafzimmer liegt am Ende des Flurs und ermöglicht ebenfalls einen direkten Zugang zum Garten. Die beiden Kinderzimmer sind zur Straßenseite ausgerichtet. Das Erdgeschoss ist mit braunen, quadratischen Fliesen ausgelegt, Wohn- und Essbereich und die Schlafzimmer sind mit einem Parkettboden ausgestattet.

Das Souterrain erstreckt sich über das gesamte Haus. Die Einliegerwohnung befindet sich im Souterrain des Hauses und ist über den Haupteingang des Bungalows zugänglich, was eine einfache und bequeme Erreichbarkeit gewährleistet. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, ein Tageslichtbad und eine kleine Küche. Außerdem befinden sich hier ein großzügiges Büro und ein separates Gäste-WC. Alle Wohnräume sind mit großen Fenstern versehen und durch eine Außenböschung freigelegt.

Geheizt wird mit einer Ölheizung aus dem Jahr 1993. Der Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein: mit einer Saunahütte und einem kleinen Teich zur Abkühlung nach dem Saunieren lässt sich die Natur genießen und man kann den Alltag hinter sich lassen.

Für das Auto steht neben dem Haus eine Garage. Die jährliche Erbpacht beträgt 2.430,30 Euro.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Amelsbüren ist ein Stadtteil von Münster und hat etwa 6400 Einwohner. Es liegt im Süden von Münster und grenzt an den Stadtteil Hiltrup. 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 einer Bahnstation (Linie Münster-Dortmund). Außerdem gibt es verschiedene Geschäfte, Supermärkte, Restaurants und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Amelsbüren. Mehrere Kindergärten und eine Grundschule sind ebenso vorhanden. Die medizinische Versorgung wird durch Hausarztpraxen, Zahnärzten, Physiotherapie und Apotheke gewährleistet.

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 Outdoor-Aktivitäten 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.

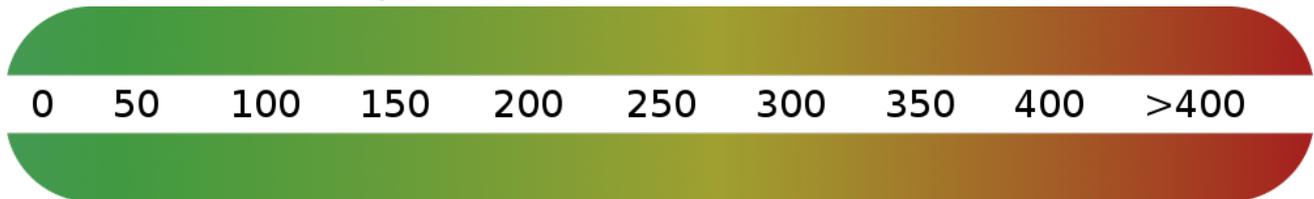
## Courtage

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	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	146,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie

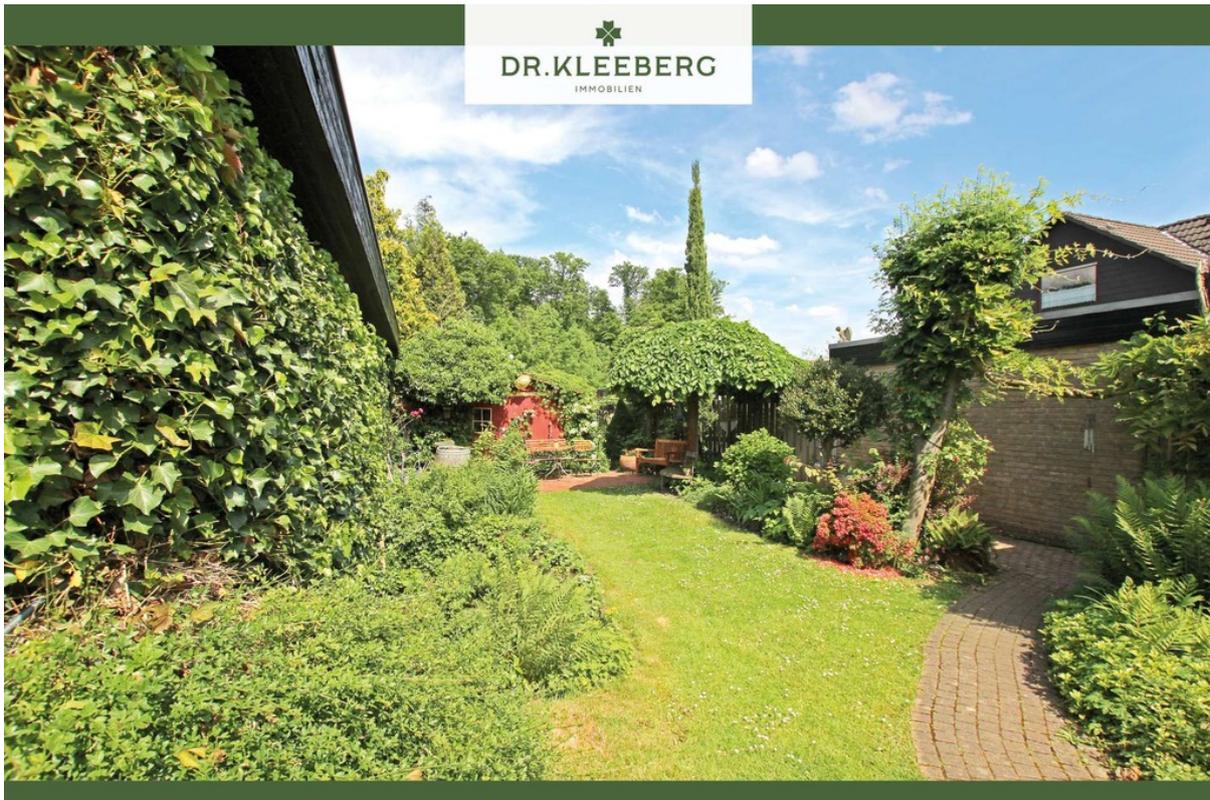


Büro Keller



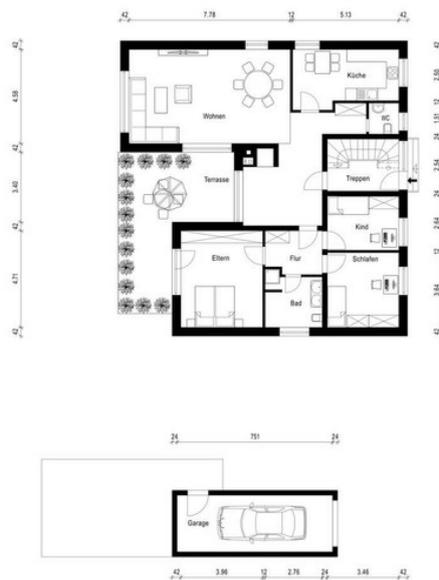
Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten

## GRUNDRISS ERDGESCHOSS



\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss EG

# Exposé - Galerie

## GRUNDRISS KELLER



\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

## Grundriss KG



**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