

## Einfamilienhaus in Münster

**Umfassend saniertes EFH mit  
Einliegerwohnung und Traumgarten in  
Münster-Gremmendorf**



Objekt-Nr. W-K-545-5

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **789.000 €**

Ansprechpartner:  
Sarah Sachs  
Telefon: 0251 14981893

48167 Münster  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1967	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	767,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im beliebten Münster bietet eine großzügige Wohnfläche von insgesamt 195 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2,5 Geschosse. Das 1967 erbaute Haus besticht durch seine gepflegte Substanz und kontinuierliche Modernisierungen, die das Haus nahezu komplett auf den neuesten Stand gebracht haben. Herausragend ist auch der liebevoll angelegte Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Immobilie liegt sehr ruhig in einem gewachsenen Wohngebiet von Münster-Gremmendorf. Neben einer Nutzung als Einfamilienhaus bietet sich die Immobilie für ein Mehrgenerationenwohnen oder auch geschossweise Vermietung an.

Das Erdgeschoss bietet 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Zimmer. Es umfasst ein geräumiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum liebevoll angelegten Garten, zwei Schlafzimmer, eine Küche sowie ein modernisiertes Badezimmer.

Zwischen dem Erd- und dem Obergeschoss liegt auf halber Treppe noch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Jugendzimmer anbietet.

Im ersten und zweiten Obergeschoss erstreckt sich eine 113 m<sup>2</sup> große Wohnung, die 2008 einer umfangreichen Sanierung unterzogen wurde. Die Wohnung verfügt über vier helle und gut geschnittene Zimmer. Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und grenzt direkt an den großen Balkon an. Der Balkon lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Hochwertige, dunkle Natursteinfliesen und moderne Ausstattungen schaffen ein elegantes und zeitgemäßes Ambiente.

Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von 767 m<sup>2</sup> ist äußerst gepflegt und lädt zum Entspannen ein. Dieses Haus eignet sich sowohl für große Familien, die viel Platz benötigen, als auch zur teilweisen Vermietung bei Eigennutzung.

Das gesamte Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde in den letzten Jahren umfassend saniert bzw. modernisiert. U. a. wurden die folgenden Maßnahmen durchgeführt:

- 2008: Umfassende Sanierung des Obergeschosses und Ausbau des Dachgeschosses
- 2008: ca. 90 % der Fenster erneuert
- 2008: Neues Bad im Erdgeschoss inkl. Erneuerung der Rohre
- 2008: Neue Innentüren im Erdgeschoss
- 2009: Neuer Parkettboden im Erdgeschoss
- 2014: Erneuerung der Außen- und Abwasserrohre, Erneuerung des Pumpenschachts, Einfahrt und Vorgarten erneuert und neu gestaltet
- 2015: Erneuerung der Terrassen sowie der Wege neben dem Haus
- 2017: Neues elektrisches Garagentor, neue Eingangs- und Kellertür, neue Klingelanlage
- 2019: Neues Dach einschließlich Dämmung

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnlage in Münster-Gremmendorf. Gremmendorf bietet eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und ländlicher Ruhe. In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag erleichtern. Das nahegelegene Stadtzentrum ist bequem mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein, während der Garten und die Terrassen des Hauses private Rückzugsmöglichkeiten bieten. Münster ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, was sich in der Infrastruktur und dem vielseitigen kulturellen Angebot widerspiegelt. Das Haus liegt zudem verkehrsgünstig, sodass sowohl Pendler als auch Familien, die Wert auf ein ruhiges und familienfreundliches Umfeld legen, hier ihr neues Zuhause finden werden.

## 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	260,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie

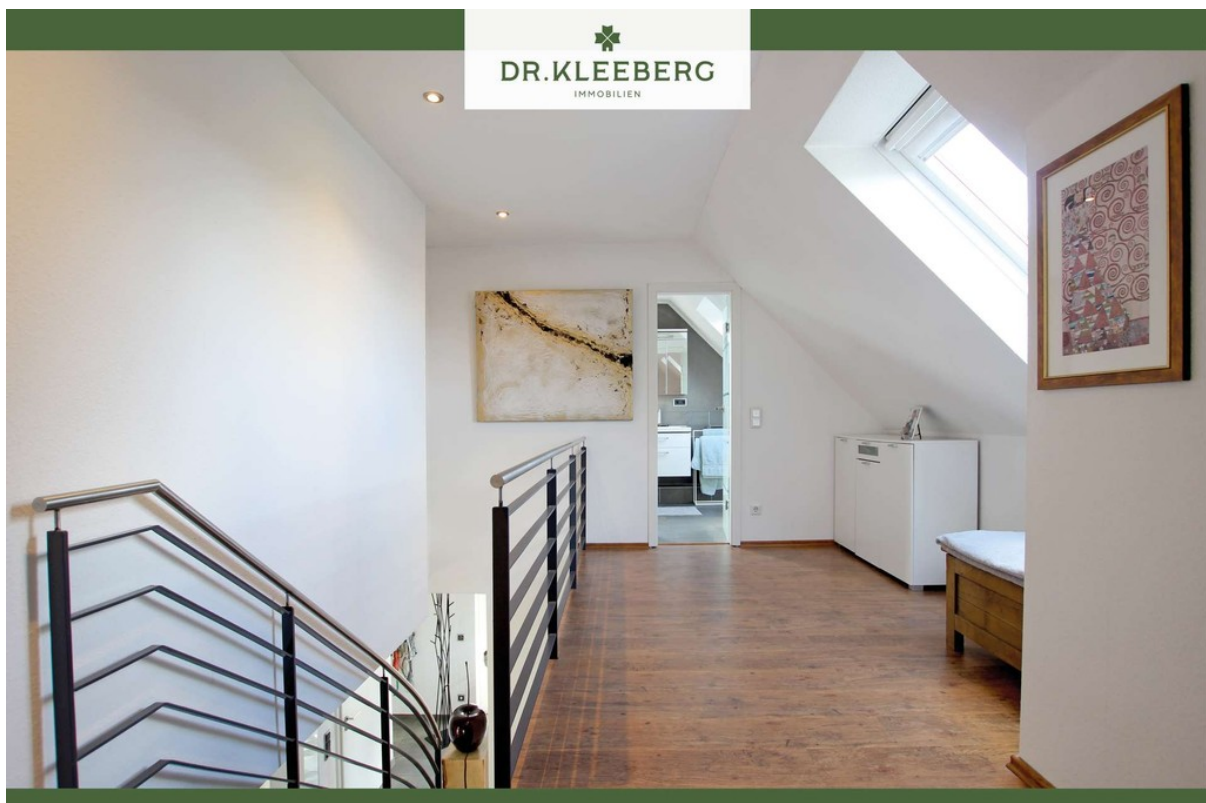


Diele OG

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich OG



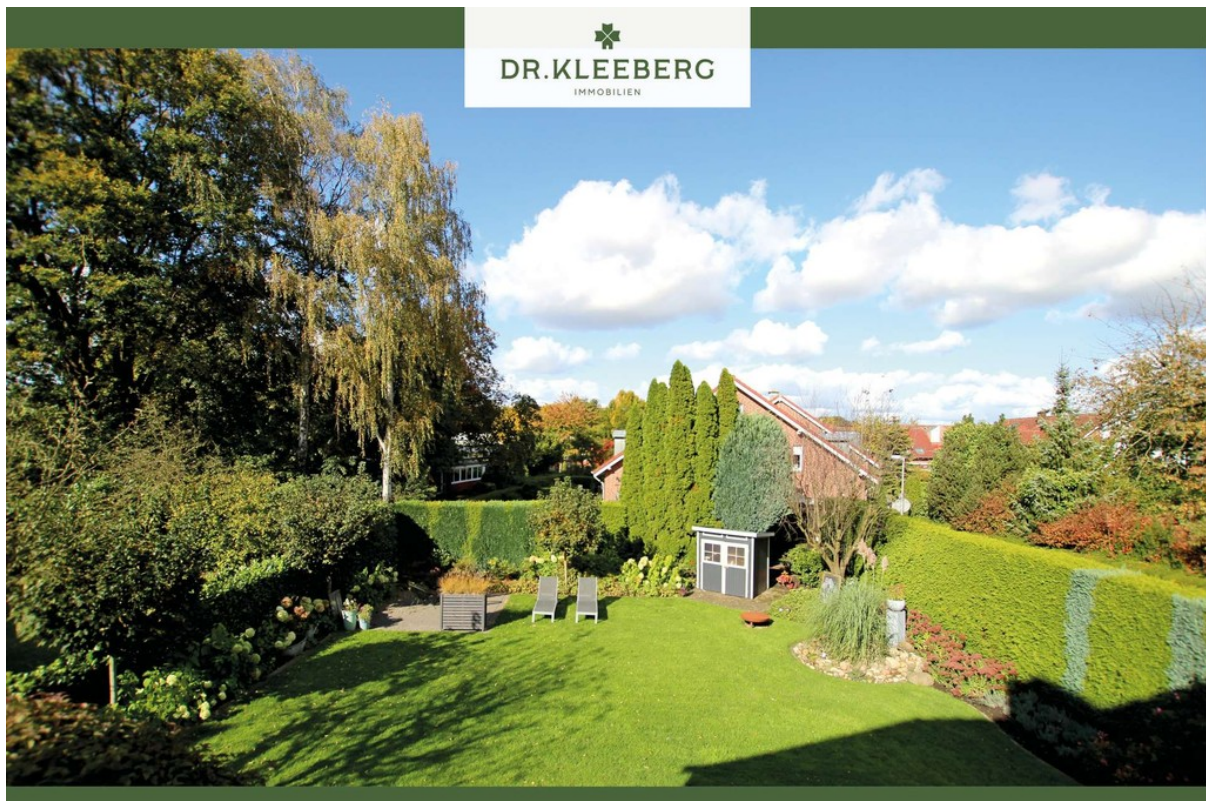
Diele DG

# Exposé - Galerie



  
**DR.KLEEBCRG**  
IMMOBILIEN

Badezimmer DG

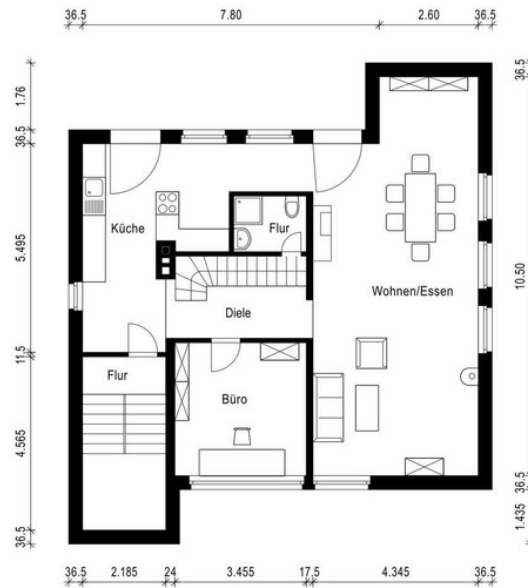


  
**DR.KLEEBCRG**  
IMMOBILIEN

Ausblick Balkon

# Exposé - Galerie

## GRUNDRISS OBERGESCHOSS



\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

## Grundriss OG

## GRUNDRISS ERDGESCHOSS

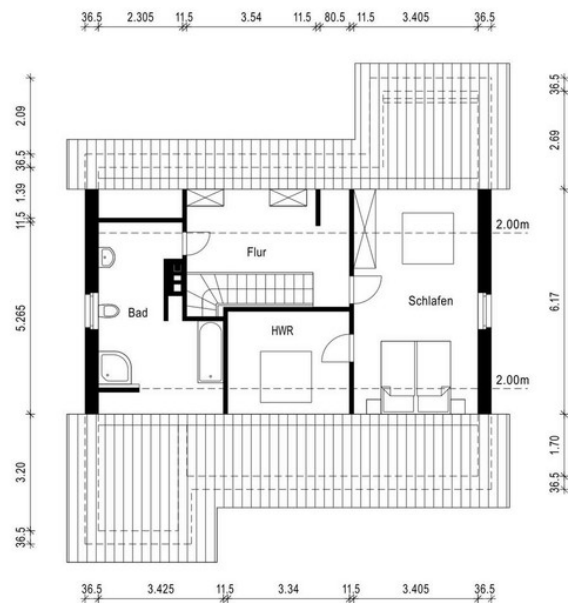


\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

## Grundriss EG

# Exposé - Galerie

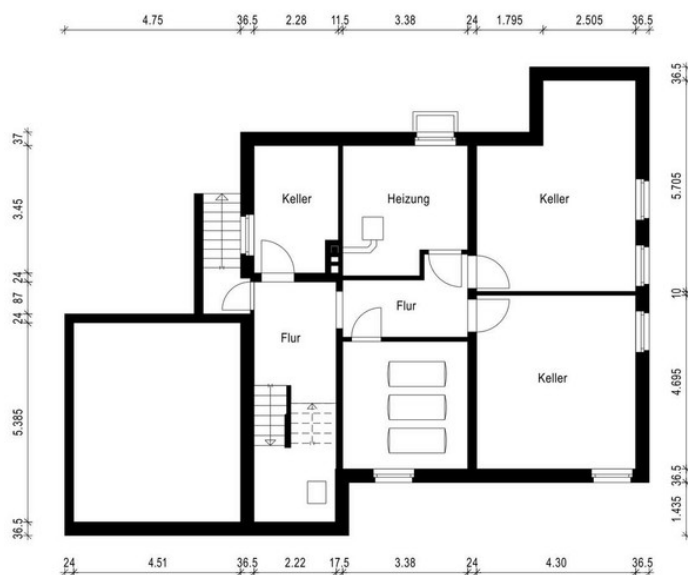
## GRUNDRISS DACHGESCHOSS



\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss DG

## GRUNDRISS KELLER



\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss KG



# 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)

Schlussseite