

Einfamilienhaus in Münster

Familienfreundliches Ein-/ Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Münster-Roxel



Objekt-Nr. W-K-572-5

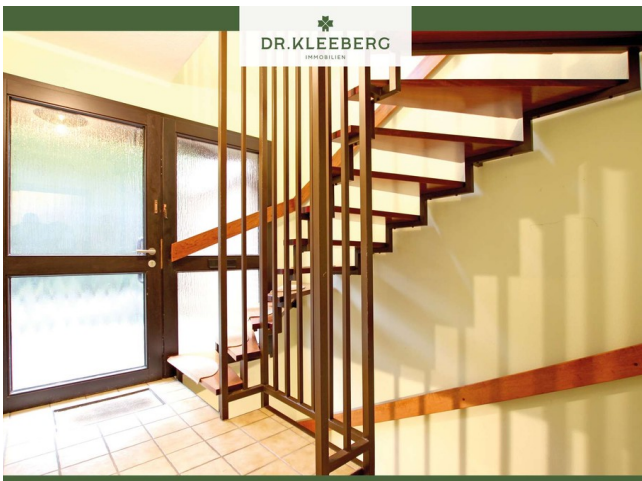
Einfamilienhaus

Verkauf: **579.000 €**

Ansprechpartner:
Sarah Sachs
Telefon: 0251 14981893

48161 Münster
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1981	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	474,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Immobilie in Münster-Roxel bietet auf 160 m² Wohnfläche und einem 474 m² großen Grundstück maximale Flexibilität für unterschiedliche Wohnkonzepte. Sie kann sowohl als Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus genutzt werden, wodurch sie sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Vermietung eignet. Das Haus wurde 1981 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, eine ruhige Lage sowie einen liebevoll gestalteten Garten mit geschützter Terrasse. Die Immobilie bietet eine Kombination aus beschaulichem Wohnen, unterschiedlicher Nutzung und einer familienfreundlichen Umgebung.

Das Erdgeschoss bietet ein großes Wohn- und Esszimmer, das durch einen geschickten Hausversatz optisch voneinander getrennt ist. Von hier aus gelangt man direkt auf die teilweise überdachte Terrasse und in den uneinsehbaren Garten, der mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurde und eine geschützte Oase der Ruhe bietet.

Angrenzend an den Essbereich befindet sich die ca. 10 Jahre alte, moderne Küche, die mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist, darunter ein Dampfgerar. Sie bietet zusätzlich Platz für einen kleinen Tisch mit zwei Stühlen – ideal für das schnelle Frühstück oder den Kaffee zwischendurch. Über den zentralen Flur erreicht man zwei Schlafzimmer, von denen eines auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann. Ein komfortables Tageslichtbad, das sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet ist sowie eine Gästetoilette ermöglichen ein stressfreies Aufstehen.

Das Obergeschoss umfasst aktuell drei Zimmer, die flexibel genutzt werden können. Bei Bedarf kann eines der Zimmer wieder in eine Küche umgewandelt werden, da alle nötigen Anschlüsse bereits vorhanden sind. Zwei der Zimmer bieten Zugang zur großzügigen Loggia in Südlage.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben reichlich Lagerfläche auch einen großen, hellen Raum, der sich ideal für Hobbys oder als Werkstatt eignet. Die Beheizung erfolgt über eine Buderus Gasheizung aus dem Jahr 2002. Direkt am Haus stehen zwei Einzelgaragen zur Verfügung, von denen eine mit einem elektrischen Tor ausgestattet ist. Im Garten liegt ein Glasfaserkabel bereit.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage im beliebten Stadtteil Münster-Roxel. Roxel zeichnet sich durch seine Nähe zur Natur und eine gute Infrastruktur aus. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung: Ob Spaziergänge oder Fahrradtouren – das nahegelegene Schloss Hülshoff oder die Baumberge sind beliebte Ausflugsziele. Auch der attraktive Dorfplatz in Roxel und die Grünanlagen im Stadtteil selbst tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Für Familien ist die Nähe zu Schulen und Kindergärten ein weiterer Pluspunkt. Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen können fußläufig in 10 Minuten erreicht werden. Das Hallenbad und das Sportzentrum Roxel befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte und Restaurants sind gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mit Bus oder

Bahn gelangen Sie zügig in die Münsteraner Innenstadt. Die Nähe zur Autobahn A1 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte.

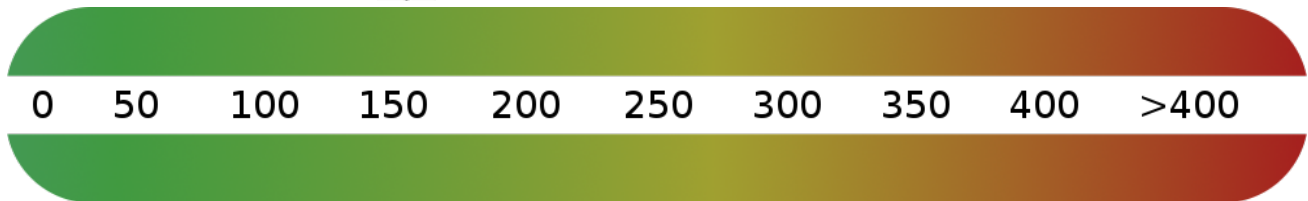
Courtage

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	156,60 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse

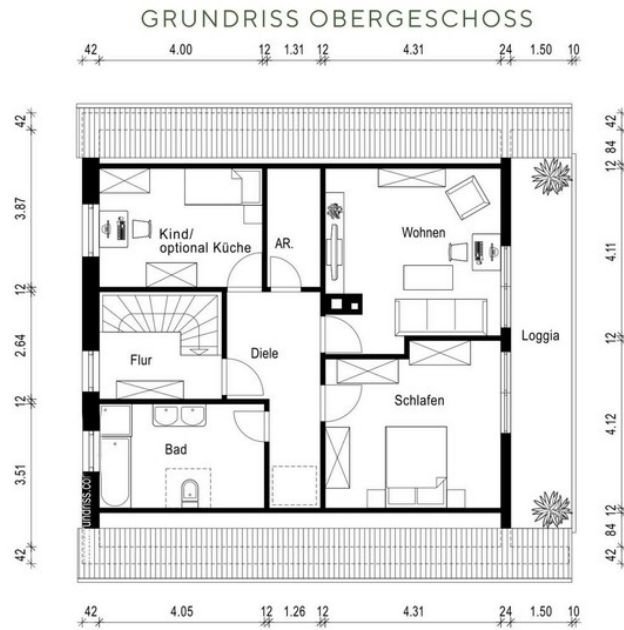
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss EG

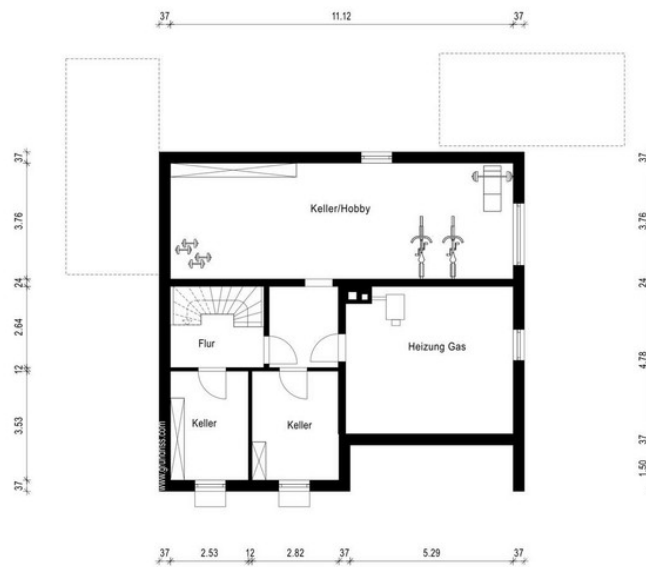
Exposé - Galerie



*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss OG

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

Schlussseite