

Münster / Ost

# Ihr neues Eigenheim in Münster-Mauritz! Bungalow in kinderfreundlicher Wohnsiedlung zu verkaufen

????????? ??????????: 26055001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 138 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 567 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 26055001 - 48155 Münster / Ost

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 26055001 - 48155 Münster / Ost

?? ??? ??????

???????? ?????????	26055001
????????????	ca. 138 m²
????????	6
???????????? ??	3
????????	
????????	2
???? ?????????????	1966
????? ?????????????	2 x ???????????
	????? ?????????????,
	1 x ???????

???? ??????	699.000 EUR
?????	????????????
	??????????????
??????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
???? ?????????????	2011
????????	??????
????????????	
????????????????????	ca. 40 m²
?????	
??????	????????, WC
	????????????, ?????

??????? ?????????: 26055001 - 48155 Münster / Ost

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
??? ????	???	?????? ?????? ?????????	257.50 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ??	02.05.2033	?????????? ????????????? ?????????	G
??? ????	???	??? ????	2004

??????? ???????: 26055001 - 48155 Münster / Ost

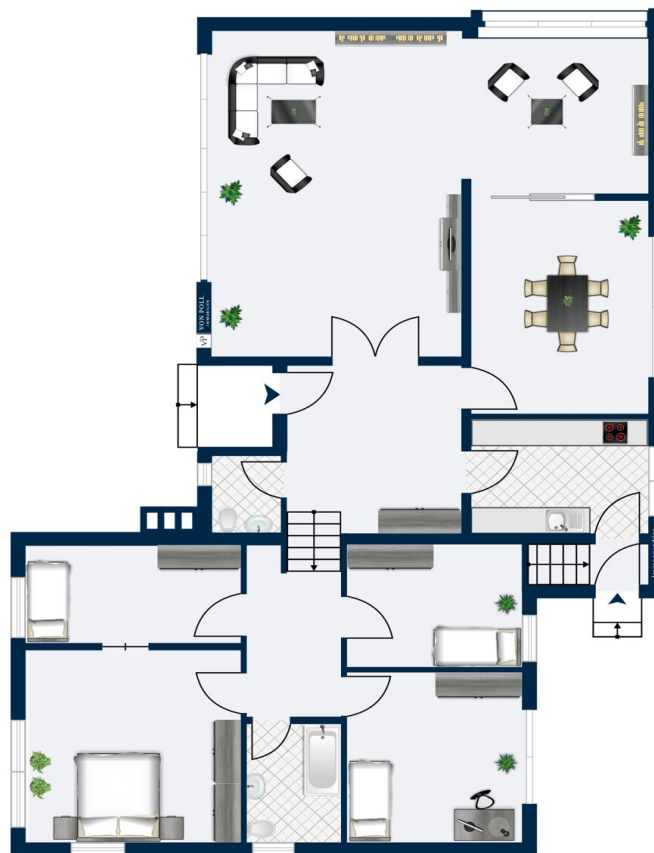
?? ????????

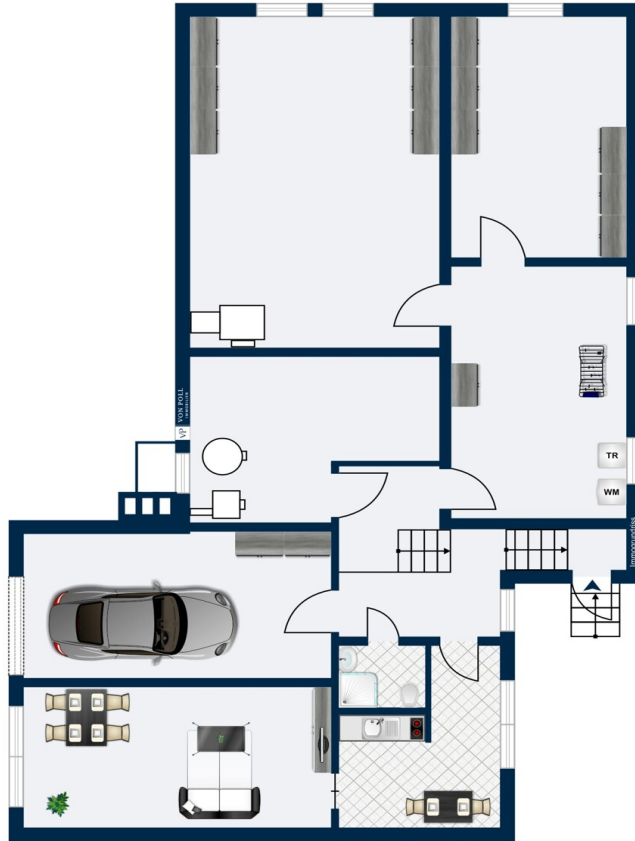


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 26055001 - 48155 Münster / Ost

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 26055001 - 48155 Münster / Ost

??? ?????? ?????????

In ruhiger und gewachsener Wohnlage präsentiert sich dieses attraktive Einfamilienhaus im Bungalow-Stil als ideales Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen auf einer Ebene schätzen. Die zeitlose Architektur mit klaren Linien verleiht dem Haus eine moderne Ausstrahlung und schafft zugleich eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der zentrale Wohnbereich ist offen gestaltet und verbindet Wohnen, Essen und Arbeiten zu einem weitläufigen Lebensraum. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und bieten Ausblicke in den eigenen Garten. Die Küche kann optional zum Essbereich hin geöffnet werden.

Ein Gäste-WC befindet sich direkt im Eingangsbereich. Der private Bereich des Hauses ist leicht versetzt angeordnet und umfasst vier Zimmer sowie ein helles Tageslichtbad mit Dusche und Fenster.

Der separat zugängliche Bereich im Untergeschoss, lässt sich flexibel als Gästepartment, Jugendbereich oder Homeoffice nutzen. Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei nicht um eine eigenständig genehmigte Wohneinheit handelt. Zusätzlichen Stauraum bietet der großzügige Keller. Eine Garage gehört ebenfalls zum Objekt.

Der Garten ist komplett eingezäunt und bietet zwei Terrassenbereiche.

Das Haus stammt aus dem Jahre 1966, seitdem wurden immer wieder kleine Modernisierungen vorgenommen wie eine neue Heizungsanlage im Jahre 2004 und ein Wärmeverbundsystem im Jahre 2011. Dennoch müssten energetische Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Gerne beraten wir Sie dazu in einem persönlichen Gespräch.

??????? ???????: 26055001 - 48155 Münster / Ost

??? ??? ??? ??????????

Das zum Verkauf stehende Haus befindet sich im ruhigen Stadtteil Mauritz-Ost in Münster und liegt zwischen Mondstraße und B51. Die Wohnlage zeichnet sich durch eine attraktive Mischung aus grünen, familienfreundlichen Straßen und einer guten infrastrukturellen Anbindung aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in der nahen Umgebung vorhanden und gut erreichbar.

Nebenzentren und Verkehrsanbindung:

Öffentliche Verkehrsmittel: Mehrere Buslinien halten in fußläufiger Entfernung; der Hauptbahnhof Münster ist mit dem Bus oder Auto zügig erreichbar.

Auto: Gute Anbindung an die Innenstadt sowie an die Autobahnen A1 und A43; kurze Wege zu großen Einkaufszentren und Freizeitangeboten.

Radwege: Gut ausgebautes Netz, das eine fahrradfreundliche Innenstadt- und Campusnähe ermöglicht.

Umfeld und Lebensqualität:

Grünflächen: Nahe gelegene Parks und Grünanlagen laden zum Spazieren und Entspannen ein.

Freizeit und Kultur: Diverse Vereine, Sportmöglichkeiten und kulturelle Angebote in der Nähe.

Sicherheit: Ruhiges Wohngebiet mit etablierten Nachbarschaften.

Objektzustand und Perspektive:

Das Haus bietet eine attraktive Lage für Familien oder Anleger, mit Potenzial durch gute Anbindung und langfristige Wertstabilität in Münster.

??????? ?????????: 26055001 - 48155 Münster / Ost

?????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 257.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ?????????: 26055001 - 48155 Münster / Ost

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34, 48143 Münster

Tel.: +49 251 - 39 77 65 0

E-Mail: muenster@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)