DR.KLEEBERG
IMMOBILIEN

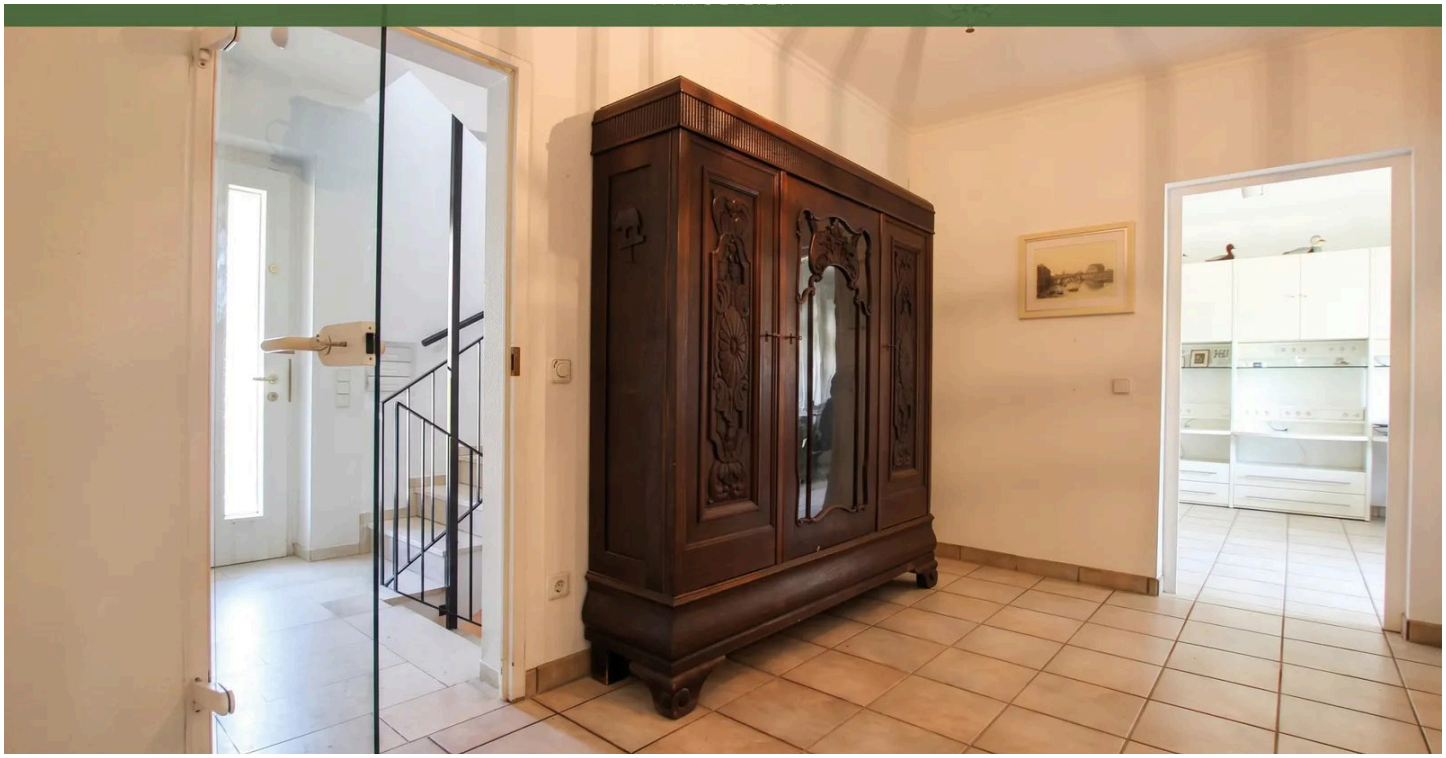



**Objekt-Nr. W-K-724-5**

48159 MÜNSTER

# Reihenendhaus mit Atriumgarten in begehrter Lage von Münster-Wilkinghege

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 143 m² | ca. 430 m² | 3 | 499.000 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **499.000 €** |
| Wohnfläche | **ca. 143 m²** |
| Zimmer | **3** |
| Grundstücksfläche | **ca. 430 m²** |
| Balkon/Terrasse Fläche | **ca. 28 m²** |
| Provisionspflichtig | **Ja** |
| Baujahr | **1979** |
| Kategorie | **Standard** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Etagen | **2** |
| Badezimmer | **2** |
| Terrassen | **1** |
| Bad mit | **Dusche** |

| | |
|---|---|
| Küche | **Einbauküche** |
| Kamin | **Ja** |
| Gäste-WC | **Ja** |
| Gartennutzung | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57% inkl. MwSt.** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **31.05.2036** |
| Ausstellungsdatum | **01.06.2026** |
| Endenergiebedarf | **338,7 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **H** |
| Wesentlicher Energieträger | **Gas** |
| Befeuerungsart | **Gas** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |

Frau Sarah Sachs
Tel. 0251-14981893
sas@kleeberg-immobilien.de



Küche

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenendhaus in moderner Flachdachbauweise mit Staffelge-schoss aus dem Baujahr 1980 vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine außergewöhnlich ruhige Wohnlage. Mit rund 143 m² Wohnfläche auf einem Vollgeschoss und einem Staffelgeschoss bietet die Immobilie ein attraktives Zuhause für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Wohnqualität und ein angenehmes Umfeld legen.
Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt das großzügige Raumgefühl. Das Erd-geschoss umfasst neben der vollausgestatteten Miele-Küche mit Platz für einen kleinen Essbereich, einem Gäste-WC und einem Arbeitszimmer das beeindruckende Wohn- und Esszimmer. Dieser Bereich bildet das Herzstück des Hauses und besticht durch seine Großzügigkeit, den eingebauten Kamin sowie die großen Fensterflächen mit direktem Zugang zu den Terrassen und dem Garten. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen gemeinsam mit dem Kamin eine besonders wohnliche Atmosphäre und laden zum Verweilen ein.
Der vorgelagerte Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet durch seine uneinseh-bare Ausrichtung ein hohes Maß an Privatsphäre. Ein kleiner Teich setzt einen at-traktiven Akzent und unterstreicht den besonderen Charakter des Außenbereichs. Die überdachte und mit Heizstrahlern ausgestattete Terrasse erweitert den Wohn-raum und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.
Im Staffelgeschoss befindet sich das großzügige Schlafzimmer, das sich über die gesamte Haustiefe erstreckt. Bei Bedarf lässt sich dieser Bereich in zwei separate Räume unterteilen. Ergänzt wird die Etage durch ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche.
Zusätzliche Nutzfläche bietet das große Souterrain. Hier wurden zwei Räume bisher als Gästezimmer und Büro genutzt, wobei einem der Räume eine großzügige Abbö-schung vorgelagert ist. Darüber hinaus stehen ein weiteres Duschbad, mehrere Lagerräume sowie der Heizungsraum zur Verfügung. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch gleichzeitig Potenzial für in-dividuelle Modernisierungsmaßnahmen und persönliche Gestaltungsideen. Das Flachdach wurde im Jahr 2017 erneuert.
Eine zum Haus gehörende Garage befindet sich in einem etwa 50

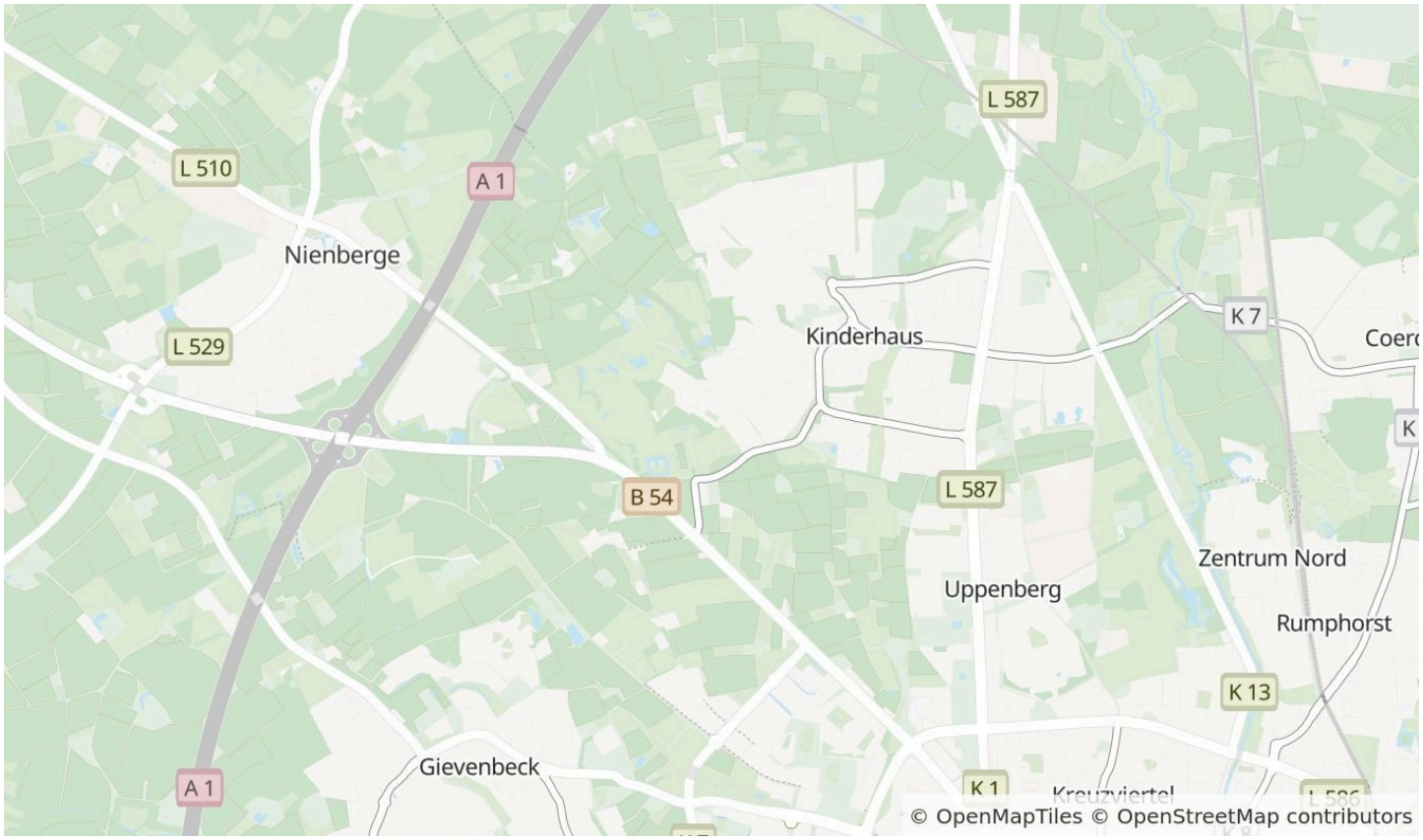
Frau Sarah Sachs
Tel. 0251-14981893
sas@kleeberg-immobilien.de

Meter entfernten Garagenhof. Beheizt wird die Immobilie mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2023.

Frau Sarah Sachs

Tel. 0251-14981893

sas@kleeberg-immobilien.de

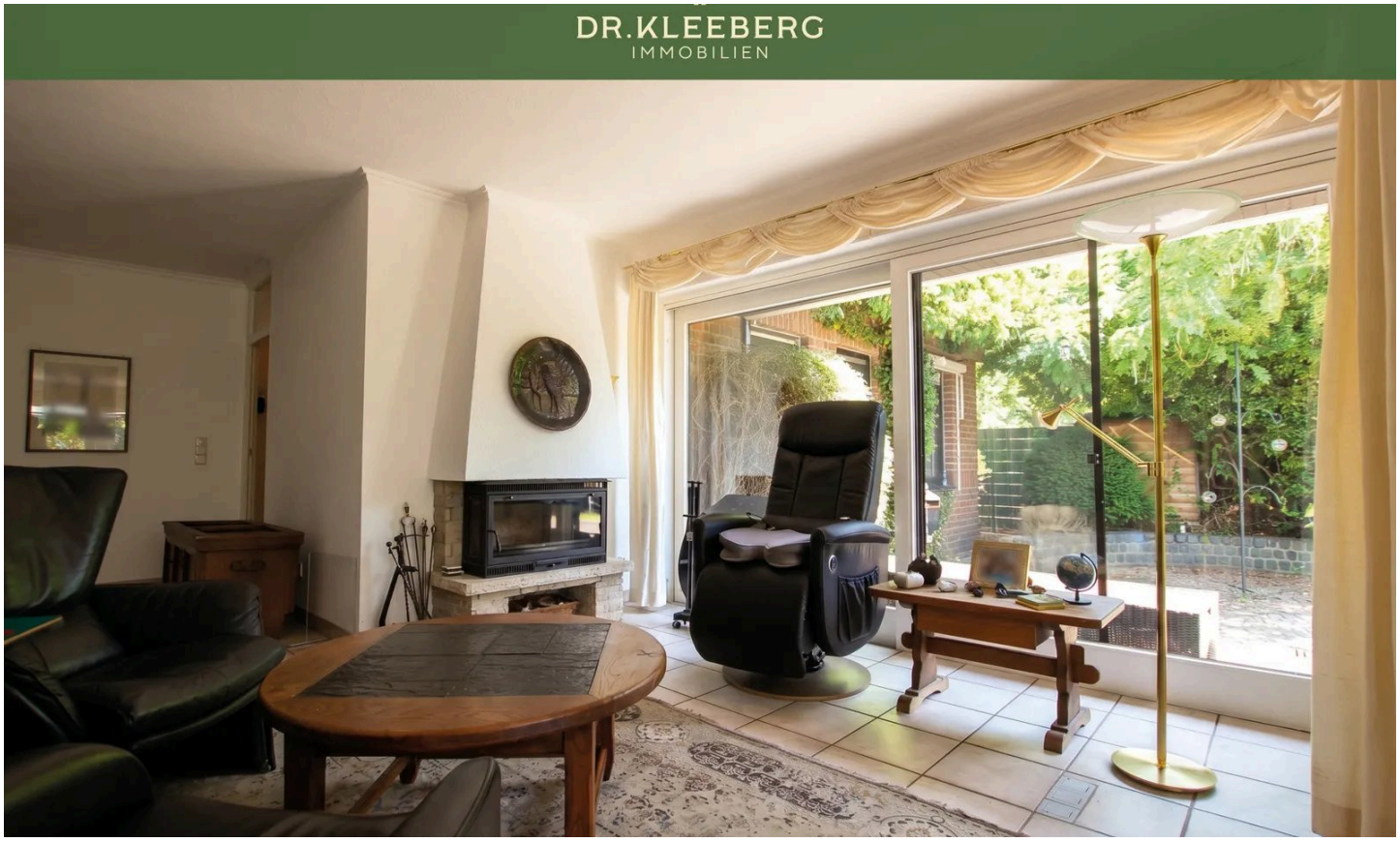



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen im Norden Müns-ters. Die ruhige Anliegerstraße am Rand von Wilkinghege zeichnet sich durch ihre gepflegte Bebauung, ihre angenehme Nachbarschaft und die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Grünflächen aus. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in kurzer Entfernung und sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto schnell erreichbar. Dar-über hinaus bietet die nahegelegene Innenstadt von Münster ein umfangreiches Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen.
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Das Stadtzentrum sowie wichtige Ver-kehrsachsen sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der ruhigen Lage abseits des Durchgangsverkehrs.
Besonders hervorzuheben sind die vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der direkten Umgebung. Der nahegelegene Golfplatz befindet sich praktisch vor der Haustür und macht die Lage besonders attraktiv für Golfbegeisterte. Darüber hinaus laden zahlreiche Rad- und Spazierwege, Grünzüge und Naherholungsflächen zu Aktivitäten im Freien ein. Sportvereine, Freizeiteinrichtungen und weitere Ange-bote für eine aktive Freizeitgestaltung ergänzen die hohe Wohnqualität dieses be-liebten Stadtteils.

Frau Sarah Sachs
Tel. 0251-14981893
sas@kleeberg-immobilien.de




Wohnbereich

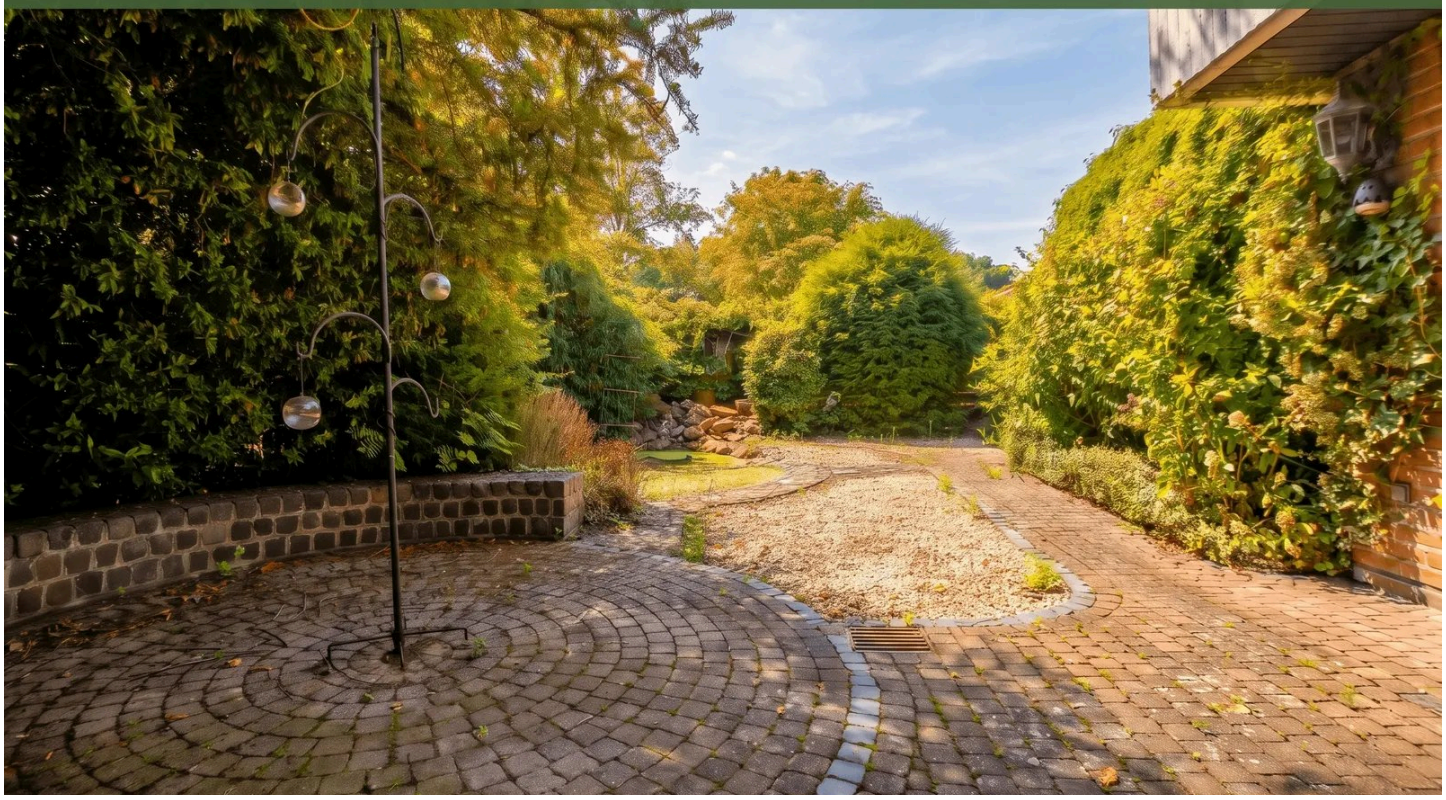



Büro

Frau Sarah Sachs

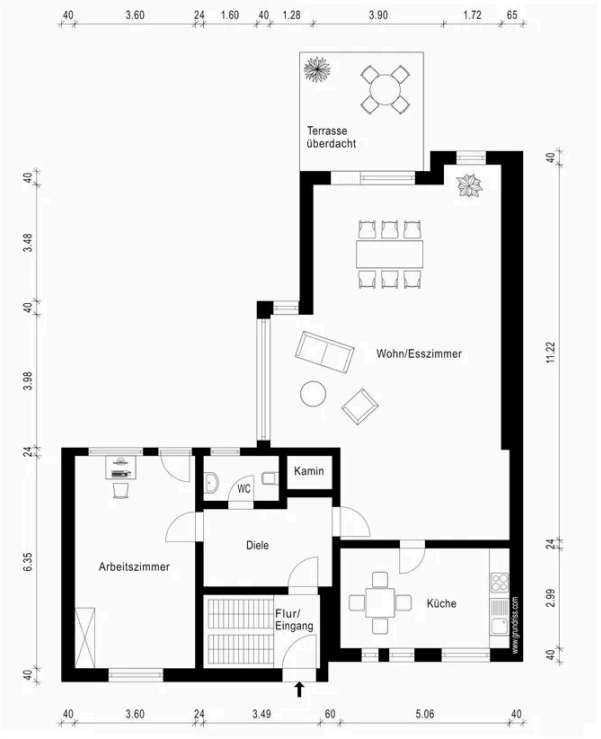
Tel. 0251-14981893

sas@kleeberg-immobilien.de



Garten

DR.KLEEBERG
IMMOBILIEN

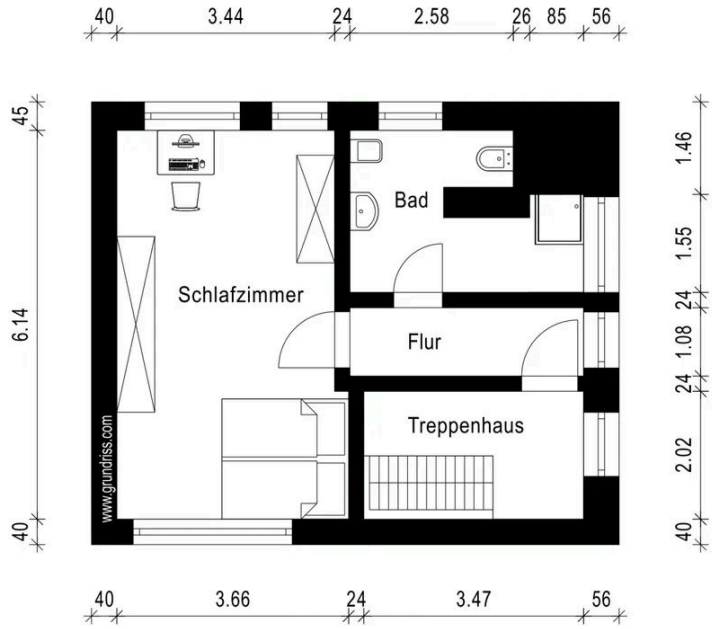



GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss Erdgeschoss

Frau Sarah Sachs
Tel. 0251-14981893
sas@kleeberg-immobilien.de




# GRUNDRISS OBERGESCHOSS

*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss Obergeschoss

DR.KLEEBERG
IMMOBILIEN




# GRUNDRISS KELLER

*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss Keller

Frau Sarah Sachs
Tel. 0251-14981893
sas@kleeberg-immobilien.de




Kontaktieren Sie uns

Frau Sarah Sachs
Tel. 0251-14981893
sas@kleeberg-immobilien.de




## Ihr Ansprechpartner


### Frau Sarah Sachs

Dr. Kleeberg Immobilien GmbH

Telefon: 0251-14981893

E-Mail: sas@kleeberg-immobilien.de


Diese Immobilie online



**Hinweise**

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.