DR.KLEEBERG
IMMOBILIEN

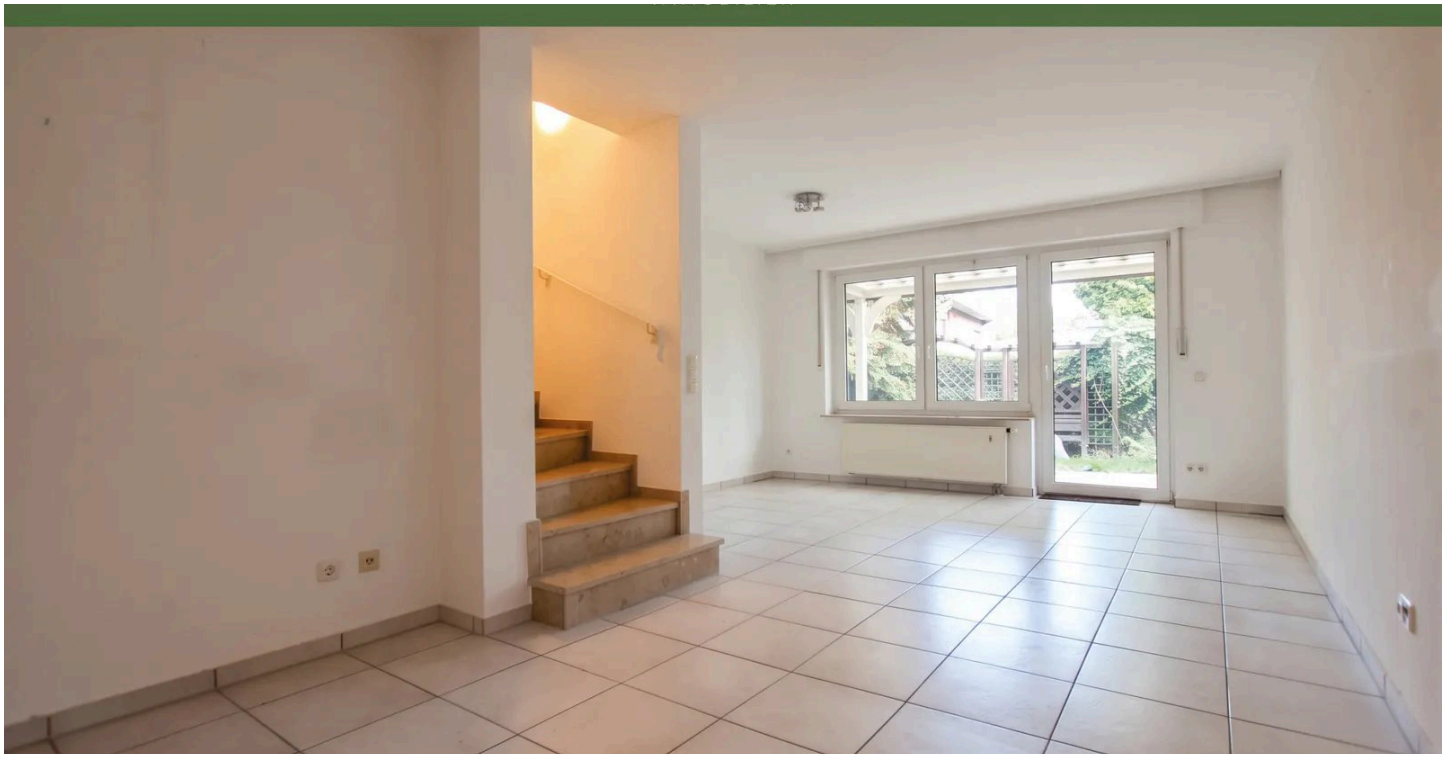


Objekt-Nr. W-K-761-5

48151 MÜNSTER

Wohnen auf zwei Ebenen – mit Garten, Terrasse und Carport in Münster-Aaseestadt

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 70 m²	1993	3	339.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**339.000 €**
Wohnfläche	**ca. 70 m²**
Zimmer	**3**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1993**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**1**
Etagen	**2**
Badezimmer	**1**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Wanne, Fenster**

Küche	**Einbauküche**
Gäste-WC	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Carport · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**15.09.2036**
Ausstellungsdatum	**16.09.2026**
Endenergiebedarf	**301,9 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**

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



Küche

Objektbeschreibung

Ein durchdachtes Raumkonzept, ein eigener Gartenbereich und eine ruhige Wohnlage in der beliebten Münsteraner Aaseestadt: Diese attraktive Wohnung in einem 1991 errichteten Zweifamilienhaus bietet auf ca. 70 m² Wohnfläche ein angenehmes Zuhause mit dem Charakter eines kleinen Hauses. Die Wohnung erstreckt sich über Erd- und Dachgeschoss und verfügt über eine überdachte Terrasse, einen zusätzlichen Balkon sowie einen eigenen Carport. Der Wohnung ist eine Grundstücksfläche von ca. 190 m² zugeordnet. Da die Immobilie derzeit leer steht, ist eine kurzfristige Übernahme möglich.
Das Zweifamilienhaus präsentiert sich mit einer ansprechenden, klaren Architektur und befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld. Der zur Wohnung gehörende Grundstücksbereich ist pflegeleicht angelegt und wird zur Straßenseite von einem gepflegten, begrünten Vorgarten eingerahmt. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine zentrale Diele, über die auch die Kellerräume erschlossen werden.
Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, das Gäste-WC sowie der großzügige Wohn- und Essbereich. Während Küche und Gäste-WC zur Straßenseite ausgerichtet sind, öffnet sich das Wohn- und Esszimmer zum rückwärtigen Garten. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die offene Gestaltung und der direkte Zugang zum Außenbereich verleihen diesem Raum eine besondere Wohnqualität.
Dem Wohn- und Essbereich vorgelagert ist die ca. 11 m² große, überdachte Westterrasse. Sie bietet einen geschützten Platz im Freien, an dem sich insbesondere die Nachmittags- und Abendsonne genießen lässt. Der angrenzende Gartenbereich schafft zusätzlichen privaten Freiraum und ist zugleich angenehm pflegeleicht. Die Terrasse ist anteilig in der angegebenen Wohnfläche berücksichtigt.
Über eine Treppe im Wohn- und Essbereich gelangt man in das Dachgeschoss. Hier stehen zwei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich beispielsweise als Schlafzimmer sowie als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lassen. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Duschwanne. Eines der Zimmer verfügt über einen vorgelagerten, ca. 5 m² großen Bal-

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

kon, der eine weitere Möglichkeit bietet, Zeit im Freien zu verbringen. Die Balkonfläche ist nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten.
Zusätzliche Nutz- und Abstellmöglichkeiten bietet der Vollkeller des Hauses. Neben dem gemeinschaftlichen Wasch- und Heizungskeller stehen weitere Lagerflächen zur Verfügung. Die Gasheizung wurde im Jahr 2016 erneuert. Ein zur Wohnung gehörender Carport bietet einen komfortablen und wettergeschützten Stellplatz für das Auto.
Gerade die Kombination aus der Aufteilung über zwei Etagen, dem zugeordneten Grundstücksbereich von ca. 190 m^2 und den verschiedenen Außenflächen macht diese Immobilie besonders interessant. Sie eignet sich insbesondere für Singles oder Paare, die die Vorzüge einer überschaubaren Wohnfläche mit dem Wohngefühl eines eigenen Hauses verbinden möchten. Auch für Kapitalanleger bietet die kurzfristige Verfügbarkeit eine interessante Perspektive.

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.

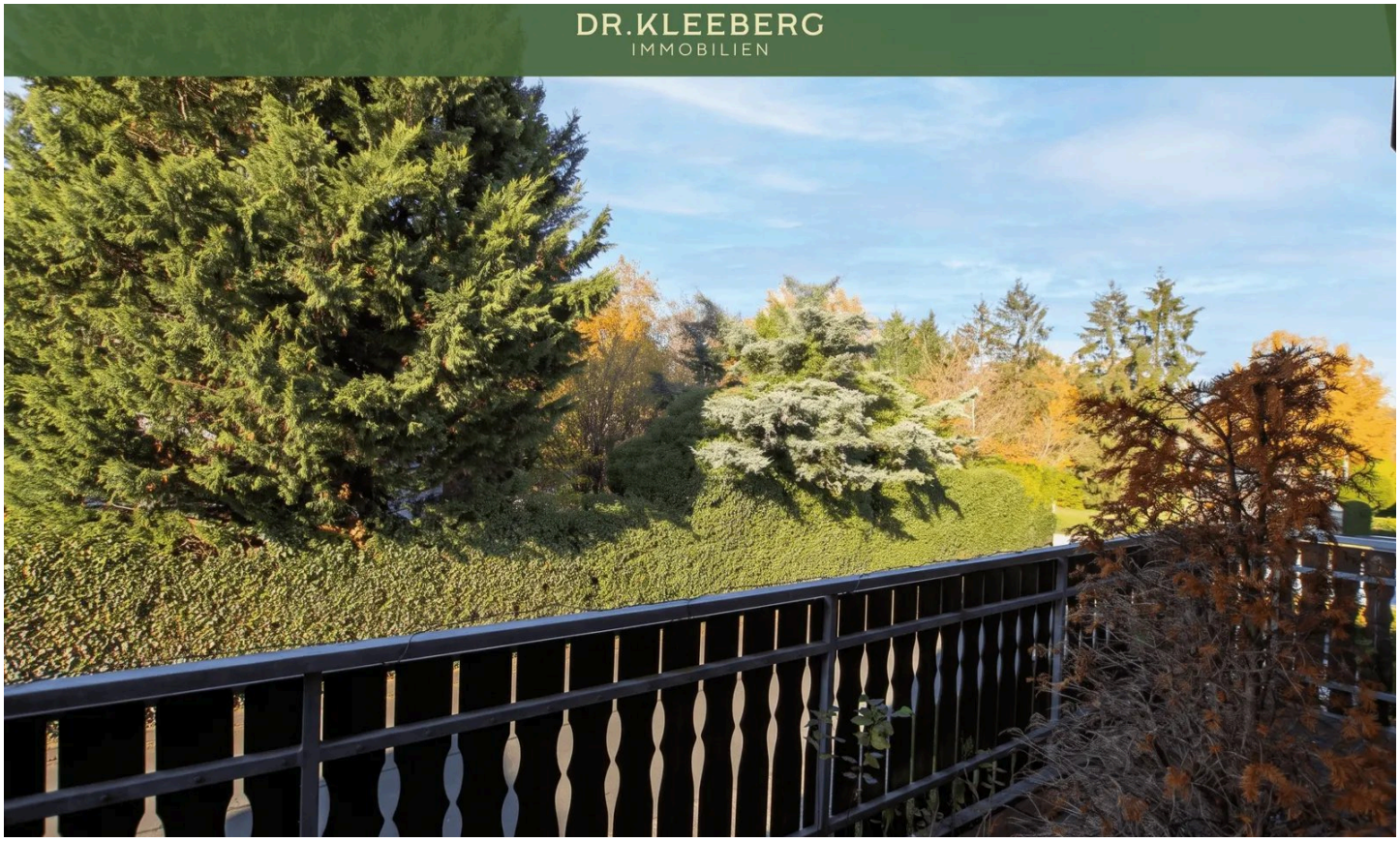
Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in der beliebten Münsteraner Aaseestadt. Das gewachsene Wohnumfeld verbindet angenehme Ruhe mit einer ausgesprochen guten Infrastruktur und kurzen Wegen in nahezu alle Richtungen.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote sind ebenso gut erreichbar wie Kindergärten, Schulen und Sportangebote. Damit bietet die Aaseestadt eine komfortable Infrastruktur und hohe Alltagstauglichkeit.
Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum Aasee. Münsters bedeutendstes innerstädtisches Naherholungsgebiet mit seinen weitläufigen Grünflächen sowie Spazier- und Radwegen liegt praktisch vor der Haustür und bietet vielfältige Möglichkeiten für Sport, Freizeit und Erholung. Gleichzeitig ist die Münsteraner Innenstadt schnell mit dem Fahrrad, dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.
Auch überregional ist die Lage hervorragend angebunden. Über die Weseler Straße besteht eine schnelle Verbindung zur A43 und zum Autobahnkreuz Münster-Süd mit Anschluss an die A1. Damit lassen sich sowohl die City als auch Ziele außerhalb Münsters komfortabel erreichen.
Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur, der Nähe zum Aasee und kurzen Wegen zur Innenstadt und Autobahn zählt zu den besonderen Qualitäten dieses Standorts.

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



Schlafzimmer

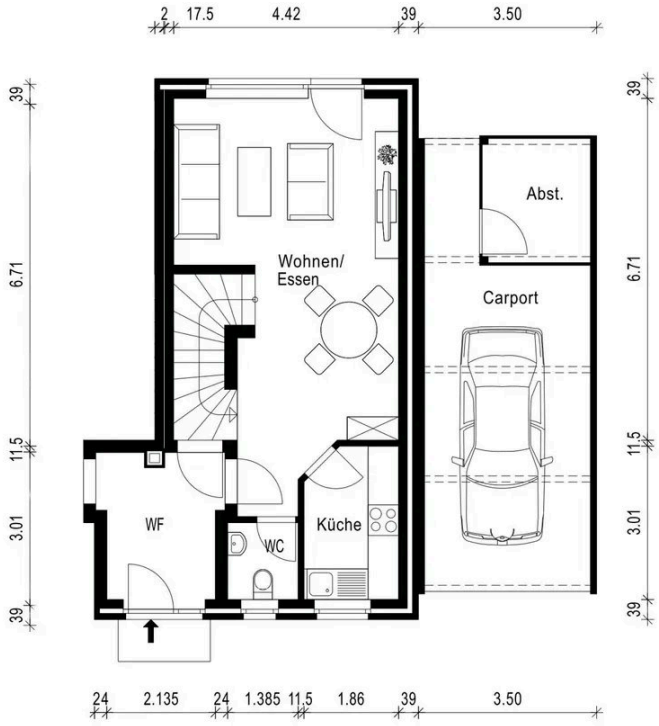


Balkon

Frau Sarah Sachs

Tel. 0251-14981893

sas@kleeberg-immobilien.de

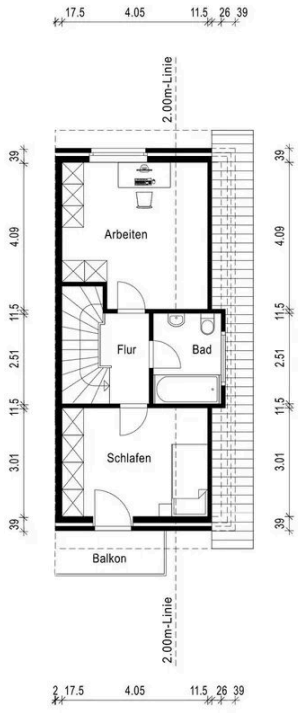


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss Erdgeschoss

DR.KLEEBERG
IMMOBILIEN



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss Dachgeschoss

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.