DR.KLEEBERG
IMMOBILIEN

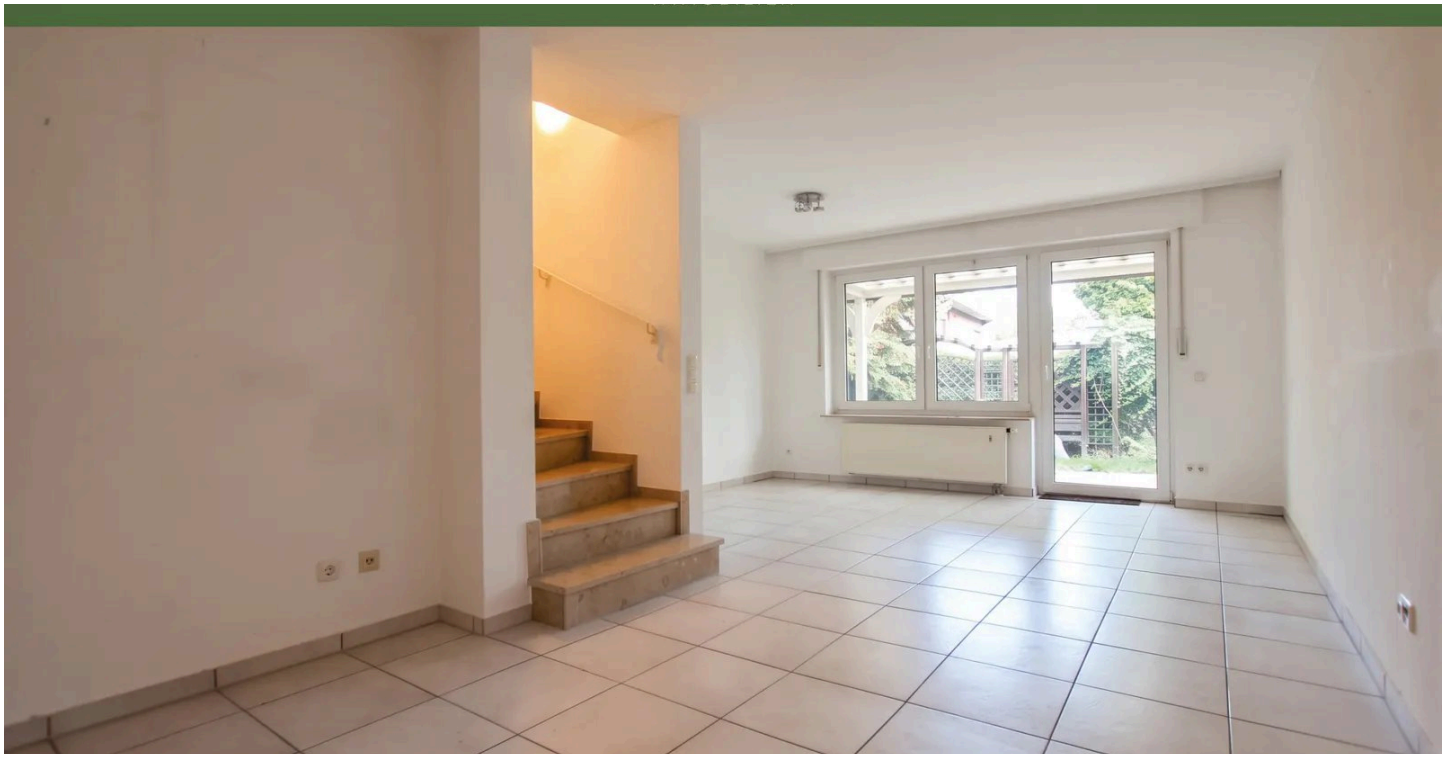


Objekt-Nr. W-K-736-5

48151 MÜNSTER

Zwei Haushälften, viele Möglichkeiten – kurzfristig verfügbar in ruhiger Lage von Münster-Aaseestadt

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 140 m²	ca. 383 m²	6	669.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**669.000 €**
Wohnfläche	**ca. 140 m²**
Zimmer	**6**
Grundstücksfläche	**ca. 383 m²**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 30 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1993**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Badezimmer	**2**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**

Bad mit	**Wanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche**
Gäste-WC	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
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



Rechte Haushälfte

Objektbeschreibung

Zwei nahezu identische Haushälften, ein durchdachtes Wohnkonzept und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Dieses 1991 errichtete Zweifamilienhaus präsentiert sich wie ein Doppelhaus und bietet auf insgesamt ca. 140 m² Wohnfläche zwei separate Wohneinheiten mit jeweils rund 70 m². Besonders interessant: Das gesamte Haus steht leer und ist kurzfristig verfügbar. Damit eignet sich die Immobilie gleichermaßen für Eigennutzer, das Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage mit zeitnaher Neuvermietung.
Das 383 m² große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und wird zur Straßenseite von einem gepflegten, begrünten Vorgarten eingerahmt. Beide Haushälften werden über eine zentrale innenliegende Diele erschlossen und weisen eine vergleichbare Raumaufteilung auf.
Im Erdgeschoss befinden sich jeweils das Wohn-/ Esszimmer, die voll ausgestattete Küche und das Gäste-WC zur Straßenseite.
Zum Garten hin öffnet sich das Wohn- und Esszimmer. Großzügige Fensterflächen sorgen hier für viel Tageslicht und schaffen einen schönen Bezug zum Außenbereich. Direkt vorgelagert liegt jeweils eine teilweise überdachte Westterrasse – ein geschützter Platz, um die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen. Die angrenzenden kleinen Gartenbereiche sind pflegeleicht gestaltet und bieten privaten Freiraum ohne großen Unterhaltungsaufwand.
Über eine Treppe im Wohn- und Essbereich wird das Dachgeschoss erschlossen. Hier stehen pro Haushälfte zwei gut geschnittene Zimmer sowie ein Badezimmer mit Duschwanne zur Verfügung. Dem jeweils zur Straßenseite gelegenen Zimmer ist ein Balkon vorgelagert.
Zusätzlichen Platz bietet der Vollkeller, der zentral über die gemeinsame Diele zugänglich ist. Neben Wasch- und Heizungskeller stehen hier umfangreiche Lager- und Abstellflächen zur Verfügung. Die Gasheizung wurde 2016 erneuert.
Eine Garage mit elektrischem Tor auf der einen sowie ein Carport auf der anderen Hausseite komplettieren das Angebot.
Gerade die Kombination aus zwei nahezu gleichwertigen Einheiten und der kurzfristigen Verfügbarkeit macht die Immobilie besonders interessant: Beide Haushälften können selbst genutzt,

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

innerhalb der Familie aufgeteilt oder neu vermietet werden. Ebenso bietet sich die Möglichkeit, eine Einheit selbst zu beziehen und die zweite zur Finanzierung des Objektes zu vermieten. Ein flexibles Immobilienkonzept für unterschiedliche Lebens- und Anlagesituationen.

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

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 insbesondere für Familien 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



Linke Haushälfte



Linke Haushälfte

Frau Sarah Sachs

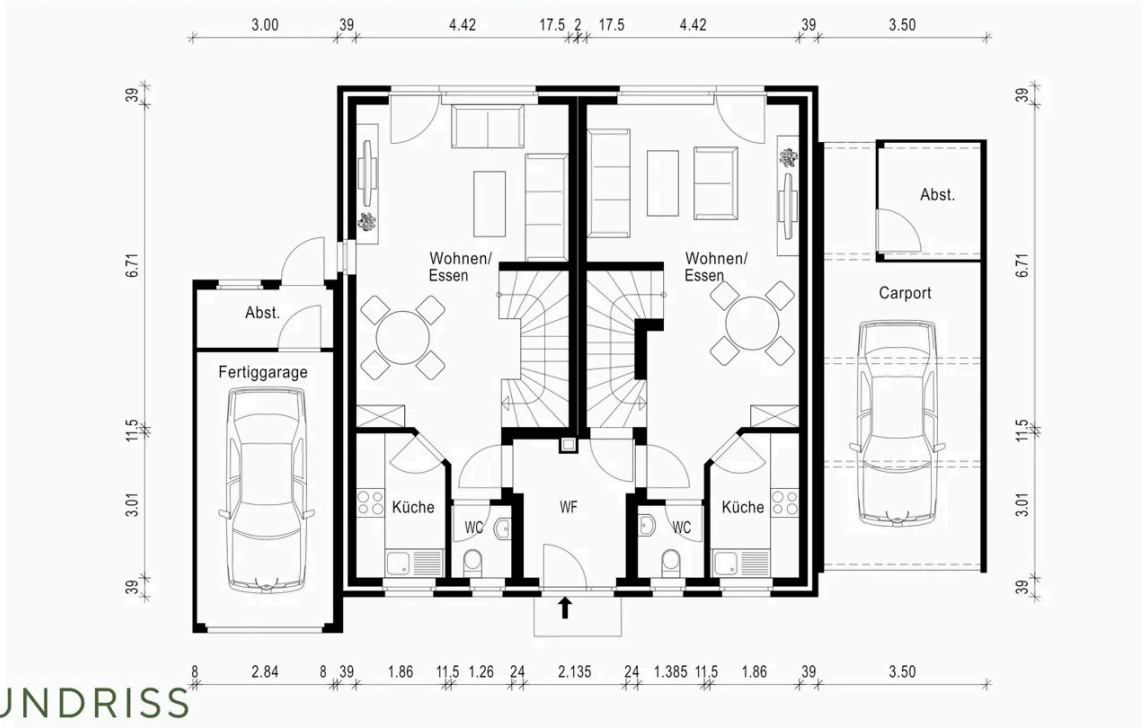
Tel. 0251-14981893

sas@kleeberg-immobilien.de



Garten

DR.KLEEBERG
IMMOBILIEN

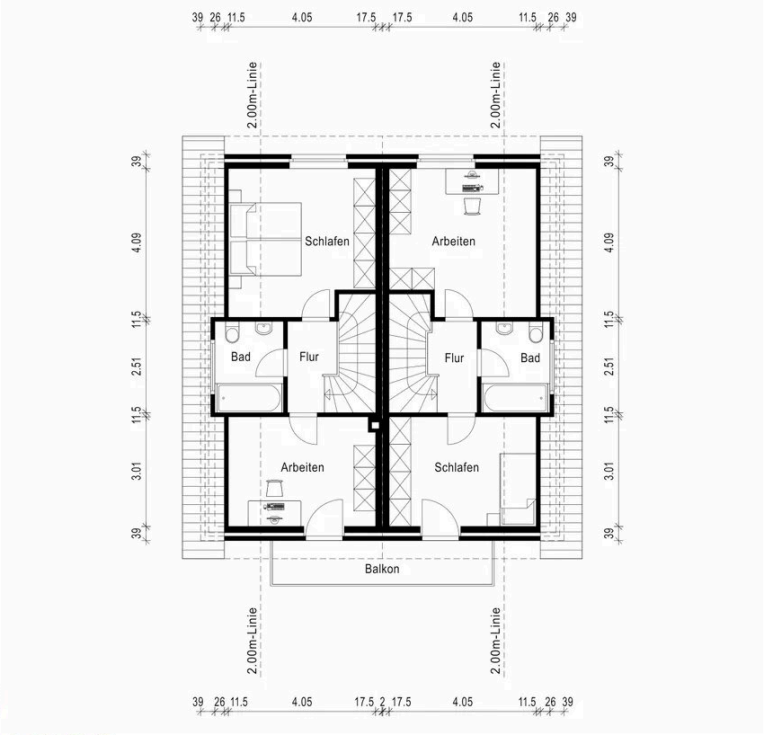


GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss Erdgeschoss

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

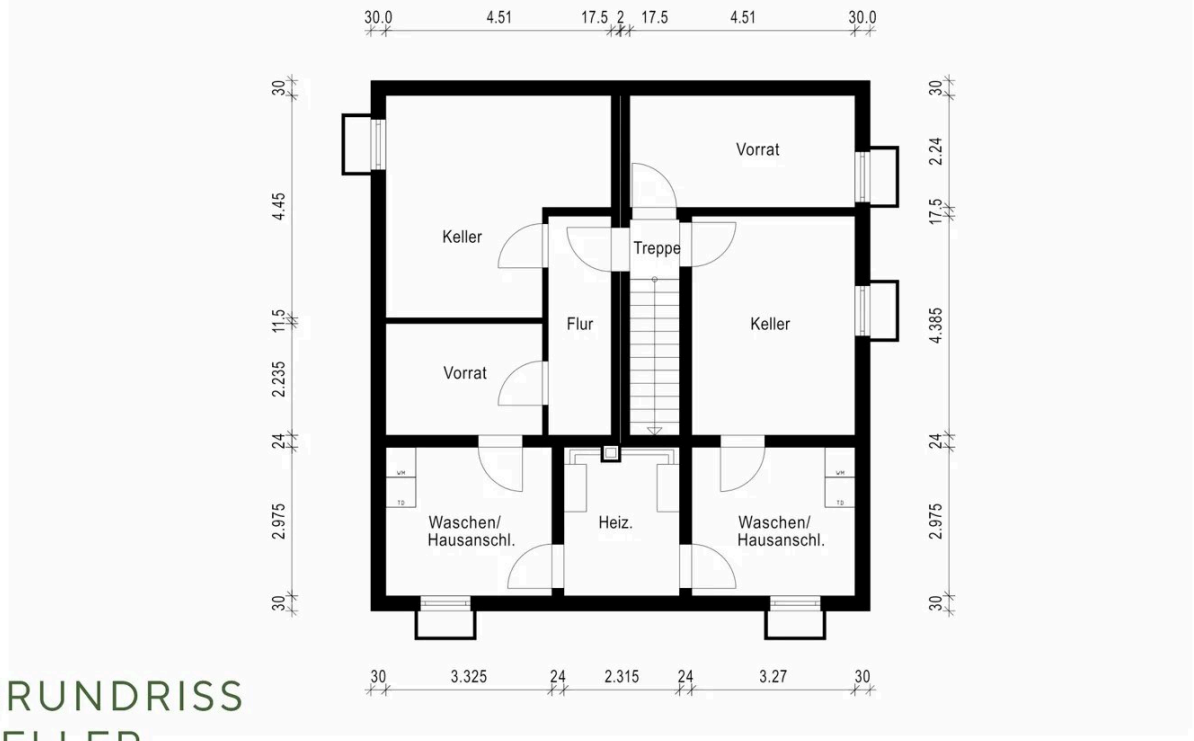


GRUNDRISS DACHGESCHOSS

*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss Dachgeschoss

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.