DR.KLEEBERG
IMMOBILIEN

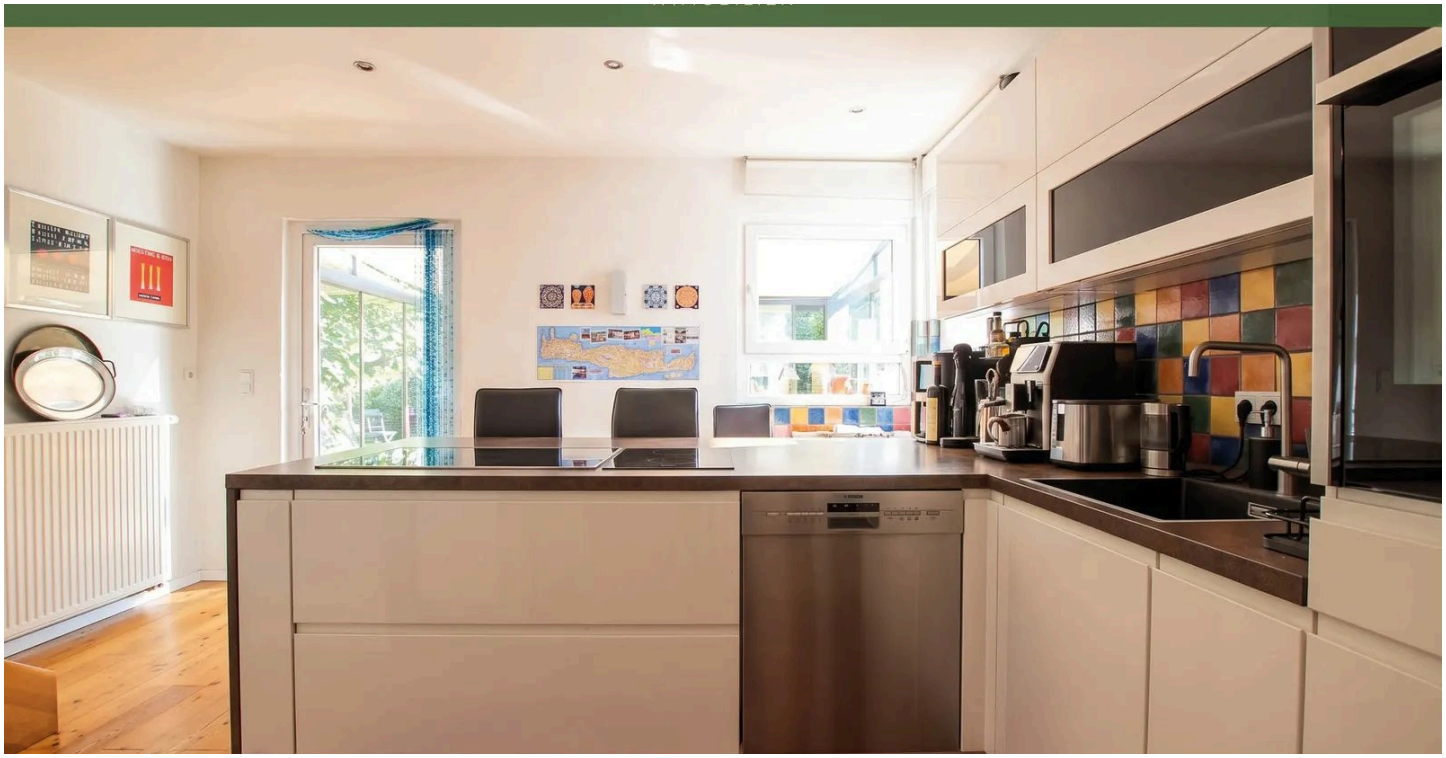


Objekt-Nr. W-K-751-5

48153 MÜNSTER

Sanierte Doppelhaushälfte mit modernem Anbau und vielen Nutzungsmöglichkeiten in Münster-Düesberg

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 275 m²	ca. 584 m²	10	1.395.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.395.000 €**
Wohnfläche	**ca. 275 m²**
Zimmer	**10**
Grundstücksfläche	**ca. 584 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2022**
Baujahr	**1918**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Badezimmer	**3**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**

Küche	**Einbauküche**
Kamin	**Ja**
Sauna	**Ja**
Wintergarten	**Ja**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**3**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**29.09.2036**
Ausstellungsdatum	**30.09.2026**
Endenergiebedarf	**33,4 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**A**
Wesentlicher Energieträger	**Luftwärmepumpe**
Befeuerungsart	**Luft/Wasser-Wärmepumpe**

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



Wohn-/ Essbereich

Objektbeschreibung

Das angebotene Gebäudeensemble befindet sich auf einem ca. 548 m² großen Grundstück und vereint den Charme eines historischen Altbaus mit einem modernen Anbau aus dem Jahr 2018. Der ursprünglich im Jahr 1918 errichtete Altbau wurde 2008 umfassend saniert und verfügt über rund 200 m² Wohnfläche, verteilt auf sieben Zimmer. Der angebaute Gebäudeteil wird derzeit als Physiotherapiepraxis genutzt und umfasst ca. 75 m². Beide Einheiten sind weitgehend autark voneinander nutzbar und eröffnen vielfältige Perspektiven – sei es für die Kombination von Wohnen und Arbeiten, für Mehrgenerationenwohnen oder für eine Nutzung als zwei separate Einheiten.
Der alt eingewachsene Garten bietet einen gewachsenen Außenbereich mit angenehmer Atmosphäre. Eine Photovoltaikanlage sowie eine Wärmepumpe ergänzen die technische Ausstattung. Darüber hinaus ist das Haus teilunterkellert und verfügt über zwei Stellplätze direkt vor dem Gebäude.

Der gemeinsame Haupteingang erschließt sowohl den Wohnbereich als auch die Praxis. Im Altbau gelangt man zunächst in das Entree, von dem aus einem Gästezimmer sowie ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss erreichbar sind. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist das großzügig bemessene Wohn- und Esszimmer. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet kurze Wege im Alltag. Von der Küche besteht ein direkter Zugang zum Wintergarten und in den Garten. So werden die Innenräume auf angenehme Weise mit dem Außenbereich verbunden.
Über eine Treppe von der Küche aus gelangt man in das Obergeschoss, das fünf weitere Zimmer beherbergt. Das großzügig geschnittene Elternschlafzimmer erstreckt sich teilweise in den Bereich des Neubaus und bietet direkten Zugang zu einer Dachterrasse. Die übrigen Zimmer lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsräume nutzen. Von einem der Zimmer führt eine Treppe in das vollständig ausgebaute Dachgeschoss. Hier befindet sich unter anderem eine Sauna. Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen, ebenerdigen Dusche und einer Badewanne.
Der im Jahr 2018 errichtete Anbau umfasst ca. 75 m² und wird

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

derzeit als Physiotherapiepraxis genutzt. Die Räumlichkeiten verteilen sich auf drei Behandlungsräume sowie ein großzügiges, modern ausgestattetes Bad mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Von einem der Räume gelangt man über eine vorgelagerte Terrasse direkt in den Garten. Die zeitlose und moderne Ausstattung sowie die eigenständige Nutzbarkeit machen diesen Gebäudeteil besonders flexibel. Bei entsprechendem Bedarf und nach Prüfung der baurechtlichen Voraussetzungen ist auch eine Umnutzung zu Wohnzwecken denkbar.
Das Haus wird über eine Wärmepumpe der Marke Vaillant aus dem Baujahr 2024 beheizt. Ergänzend sind zwei Photovoltaikanlagen vorhanden: eine Anlage mit einer Leistung von 8 kWp aus dem Jahr 2014 auf dem Altbau sowie eine Anlage mit 10 kWp aus dem Jahr 2024 auf dem Praxisteil, die durch einen Batteriespeicher mit einer Kapazität von 10 kWh ergänzt wird. Große Teile beider Einheiten sind zudem klimatisiert.
Insgesamt bietet das Gebäudeensemble eine interessante Kombination aus großzügigem Wohnen, modernem Praxisbereich und einem eingewachsenen Grundstück. Die getrennte Nutzbarkeit der beiden Bereiche ermöglicht unterschiedliche Lebens- und Nutzungskonzepte – von der Verbindung aus Wohnen und Arbeiten über das Zusammenleben mehrerer Generationen bis hin zur Nutzung als zwei eigenständige Einheiten.

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

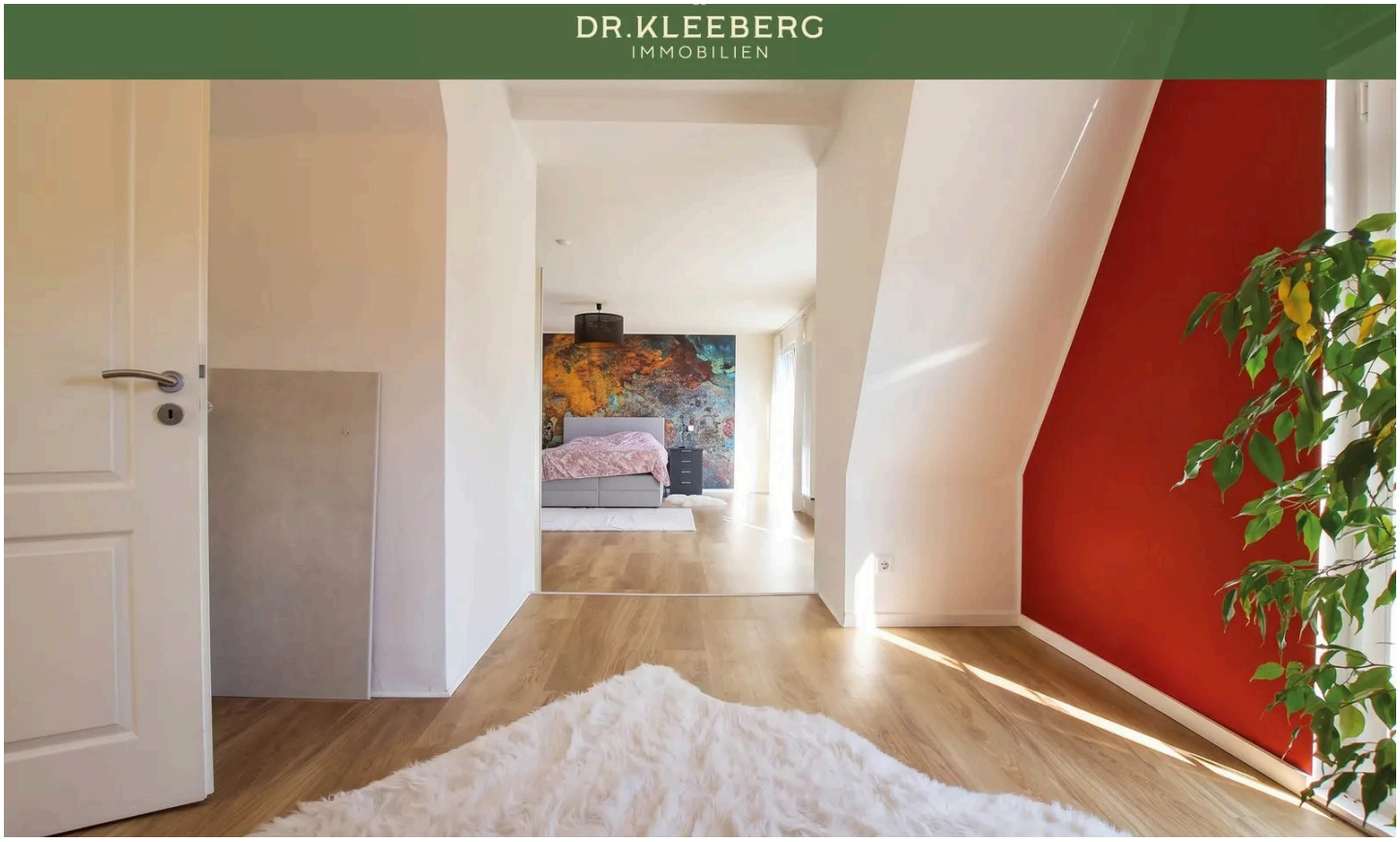


Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

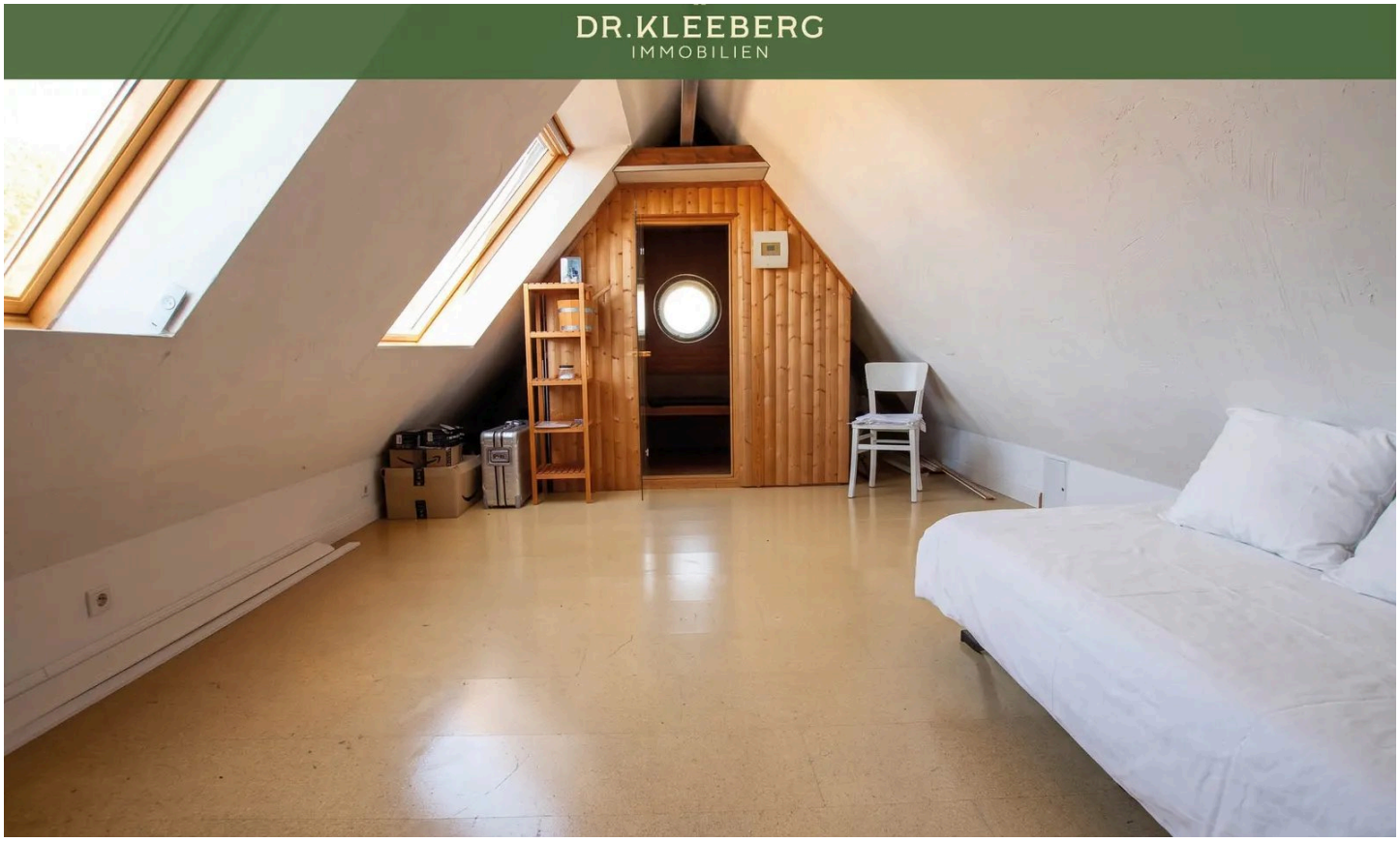
Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in Sackgassenlage im Süden von Münster. Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet eine gute Anbindung an die Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und weitere Dienstleister sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Die Münsteraner Innenstadt ist nur wenige Kilometer entfernt und sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto gut erreichbar. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen besteht zudem eine gute Anbindung an die weiteren Stadtteile sowie das überregionale Straßennetz. Für Erholung und Freizeit stehen verschiedene Grün- und Naherholungsbereiche in der Umgebung zur Verfügung. Der Dortmund-Ems-Kanal sowie die weitläufigen Grünflächen entlang der Werse sind mit dem Fahrrad gut erreichbar und bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und weitere Freizeitaktivitäten. Die Lage verbindet damit die Nähe zur Münsteraner Innenstadt mit einer gewachsenen Wohnumgebung und einer guten Erreichbarkeit von Nahversorgung, Schulen und Erholungsflächen.

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



Schlafzimmer

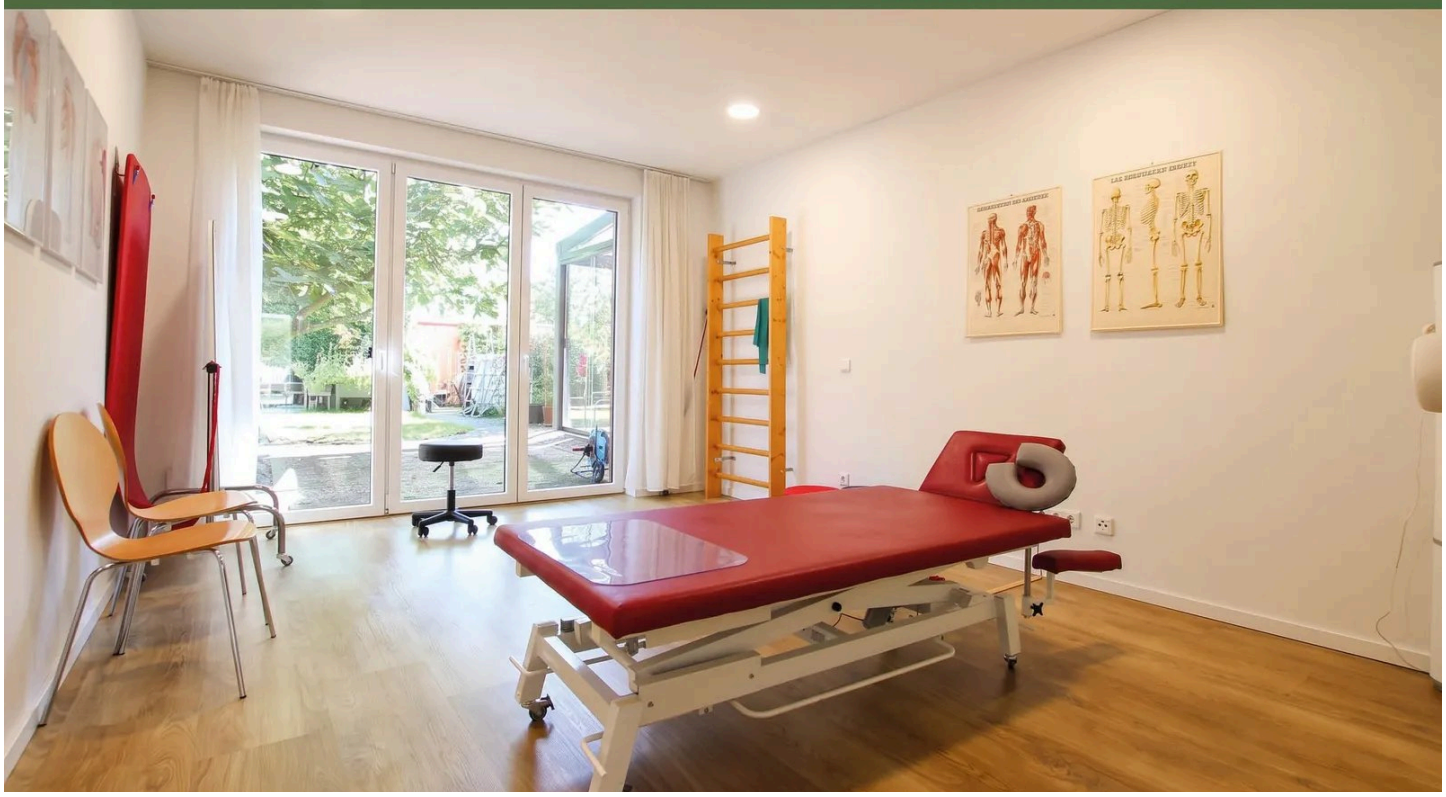


Sauna

Frau Sarah Sachs

Tel. 0251-14981893

sas@kleeberg-immobilien.de



Praxis

DR.KLEEBERG
IMMOBILIEN



GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss Erdgeschoss

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

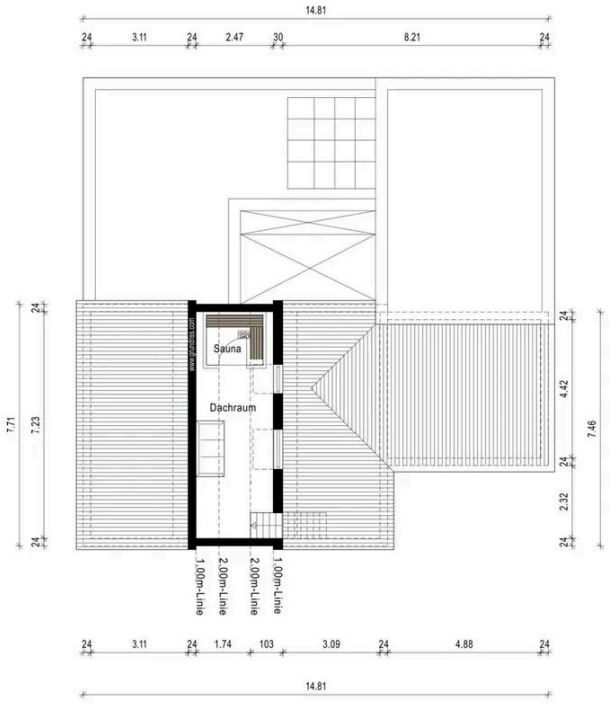


GRUNDRISS OBERGESCHOSS

*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss Obergeschoss

DR.KLEEBERG
IMMOBILIEN



GRUNDRISS 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.

DR.KLEEBERG
IMMOBILIEN