

**Einfamilienhaus mit ELW in guter Lage**



Privatweg / Hauszugang (Adelword)

<b>Normal</b> Kaufpreis	<b>181 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche	<b>7</b> Zimmer insgesamt	<b>472 m<sup>2</sup></b> Grundstück	<b>1977</b> Baujahr
----------------------------	--	------------------------------	--	------------------------

**Kaufpreis und Preise**

Käuferprovision 5,950% inkl. gesetzl. MwSt.

**Objektdaten im Überblick**

Objekt-ID	i-1007
Objektart	Einfamilienhaus
Objektrubrik	Haus
PLZ	48161
Stadt/Ort	Münster
Stadt-/Ortsteil	Nienberge
Land	Deutschland
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	181 m <sup>2</sup>
Grundstück	472 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	325 m <sup>2</sup>

---

**Objektdaten im Überblick**

Gesamtfläche	508 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Küchen	2
Objektzustand	Modernisiert
Baujahr	1977

---

## Objektbeschreibung

Dieses Haus besticht von außen schon durch den besonderen Bauhausstil. Die Einliegerwohnung befindet sich im Erdgeschoß und bietet mit fast 60 m<sup>2</sup> jede Menge Raum, sich zu entfalten. Die Einliegerwohnung ist durch einen separaten Flur erreichbar und in der Haupt Wohneinheit mit mehr als 122 m<sup>2</sup> ist die Treppe so platziert, dass sie nicht viel Raum einnimmt.

Mit mehr als 187 m<sup>2</sup> begeistert dieses Haus mit einem großzügigem Platzangebot und durchdachter Raumaufteilung für 2 Parteien.

Mit dem offenen Wohn- und Essbereich steht auch gemütlichen Familienabenden nichts im Weg

Dieses Haus ist von der Raumaufteilung so konzipiert, dass zwei Parteien bequem unter einem Dach leben können, ohne den gegenseitigen Tagesablauf zu stören.

### Info:

Als Einliegerwohnung wird eine separate Wohnung im Eigenheim bezeichnet, die getrennt ist vom restlichen Haus. Eine solche zusätzliche Wohneinheit kann auf verschiedene Weisen genutzt werden. Beispielsweise zur Vermietung und damit zur Aufstockung des Einkommens, zur Unterbringung von Familienmitgliedern (Eltern, erwachsenen Kindern, etc.), Personal oder Pflegekräften.

## Lagebeschreibung

Nienberge ist ein nordwestlicher Stadtteil von Münster. Nienberge liegt direkt an der Abfahrt Münster-Nord, der A1 sowie an der Bundesstraße 54. Im Nienberger Ortsteil Häger befindet sich der Bahnhofpunkt Nienberge-Häger an der Bahnstrecke Münster-Gronau. Im Norden von Nienberge entspringt der Nienberger Bach und im Südwesten befinden sich zwei kleine Flüsse.

Auf einer Fläche von fast 28 km<sup>2</sup> wohnen fast 7.000 Menschen in Nienberge. Nienberge grenzt im Osten an die Stadtteile Sprakel und Kinderhaus sowie im Süden an Gievenbeck und Roxel. Der Münsteraner Stadtteil ist geprägt durch Wohngebiete und vorwiegend landwirtschaftlich genutztes Umland.

### Entfernungen:

Vom Objekt zur A1 ca. 1 km

Vom Objekt nach Münster ca. 8 km

Vom Objekt zum Hauptbahnhof in Münster ca. 10,6 km

Vom Objekt zum Bahnhof in Häger ca. 3,8 km

Vom Objekt zum Flughafen Münster/Osnabrück ca. 22 km

Vom Objekt nach Osnabrück ca. 56 km

Vom Objekt nach Dortmund ca. 72 km

## Objektausstattung

Qualität der Ausstattung	Gut
Küche	Einbauküche
Bad	Bad mit Dusche und Badewanne
Balkon	Ja

## Objektaustattung

Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	2
Carport	0
Garage	2
Anzahl Etagen	2
Dachform	Flachdach
Für WG geeignet	Ja
Ausblick	Garten
Ausrichtung	Südost
Fußboden	Fliesen
Terrasse	Ja
Garten/-anteil/-mitbenutzung	Ja
Fußbodenheizung	Ja
Kamin	Ja
Gäste-WC	Ja
Einliegerwohnung	Ja
Keller	Ja

## Sonstiges

Hinweis zum Kaufpreis: "Preisvorstellung des Verkäufers".

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag unter Einbindung aller möglichen Fördergelder. Eine Finanzierung ist auch ohne Eigenkapital möglich.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.



Privatweg / Hauszugang (Adelword)

UG9



UG 2



UG 1



Pkw-Garage (Flurstück 144)

UG10



Pkw-Garage (Flurstück 151)

UG11



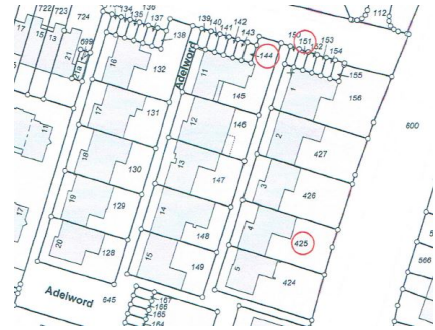
Bad im Souterrain (neu)

UG12

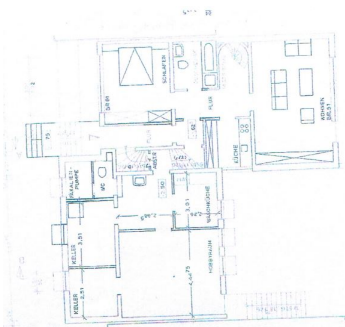


Badezimmer im Hochparterre

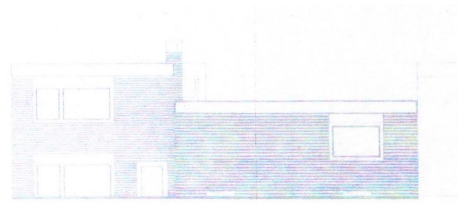
**UG13**



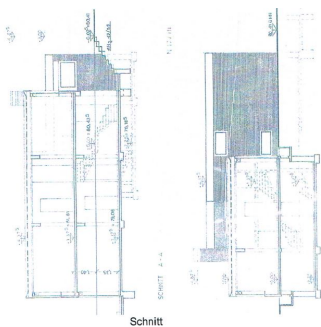
**UG3**



**UG4**



**UG6**



**UG8**

---

## Kontaktdaten

### *Ihr(e) Ansprechpartner(in):*

Ralf Hagedorn  
Roxelerstrasse 40  
48301 Nottuln

Telefon: 02509/9934861  
Telefax: 02509/9934862  
Mobil: 0151/18444448

## Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.