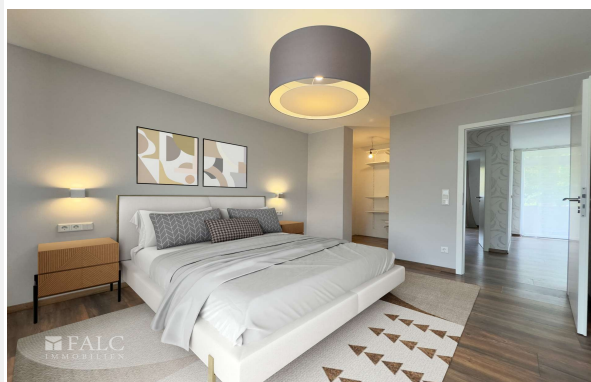




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KeLa-55288

**Gepflegte Eigentumswohnung mit Garten - Ihr Rückzugsort am Stadtrand von Münster**

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**249.000,00 €**

**Provision**

**2,38 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von zur Zeit 19%)**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>74,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1980</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2015</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>27.02.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>227,6 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>27.02.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Münster, eine der attraktivsten Städte Deutschlands, liegt im Herzen des Münsterlands und bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und ländlicher Idylle. Als Universitätsstadt mit über 300.000 Einwohnern ist Münster bekannt für seine lebendige Kulturszene, historische Altstadt und die hohe Lebensqualität. Die Stadt ist durch ihre Fahrradfreundlichkeit geprägt – fast jeder Einwohner besitzt ein Fahrrad, was der Stadt ihren charmanten Beinamen "Fahrradstadt" eingebracht hat.***

***Münster ist ein wirtschaftliches Zentrum im Münsterland, bekannt für seinen starken Bildungssektor und zahlreiche Institutionen. Die vielen Parks, der nahegelegene Aasee und die Schlossgärten bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Dank der guten Anbindung über die Autobahnen A1 und A43 sowie den Hauptbahnhof sind auch andere Städte wie Dortmund oder Osnabrück schnell erreichbar.***

***Mit einem breiten Angebot an Schulen, Universitäten, Kitas und einem reichen Kulturprogramm ist Münster ein beliebter Wohnort für Familien, Berufstätige und Studierende gleichermaßen.***

***Angelmodde ist ein ruhiger Stadtteil im Süden Münsters, der sich durch seine familienfreundliche Infrastruktur und Nähe zu Naturgebieten auszeichnet. Der Bonnenkamp ist eine besonders begehrte Wohnlage mit viel Grün und Naherholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Der nahegelegene Angeldommer Weg bietet Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Dank der guten Verkehrsanbindung sind Sie in wenigen Minuten im Zentrum von Münster und erreichen auch überregionale Ziele problemlos.***

***Zudem bieten die nahegelegenen Schulen, Kitas und Freizeitmöglichkeiten wie der Sportpark und diverse Spielplätze ideale Bedingungen für Familien. Genießen Sie die perfekte Kombination aus Stadtnähe und Ruhe in dieser wunderschönen Wohnung.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo modernes Wohnen auf eine Wohlfühlatmosphäre trifft. Diese helle und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Eigentumswohnung im charmanten Stadtteil Angelmodde lädt Sie ein, sofort einzuziehen und den Alltag hinter sich zu lassen. Sobald Sie die Tür öffnen, werden Sie von einer einladenden Diele begrüßt, die mit einer stilvollen Garderobe Platz für Ihre persönlichen Dinge bietet. Linkerhand wartet ein modernes Badezimmer, das mit Wanne und Dusche für Ihre persönliche Auszeit ausgestattet ist.*

*Das Herzstück dieser Wohnung ist das großzügige Esszimmer, das zum Verweilen und Genießen einlädt. Von hier aus betreten Sie die sonnige Terrasse, die nahtlos in Ihren privaten Garten übergeht – Ihr kleines Stück Natur mitten in der Stadt. Das angrenzende Wohnzimmer besticht durch seine Helligkeit und gemütliche Atmosphäre und bietet viel Platz für entspannte Abende mit Familie und Freunden.*

*Die Küche – modern und geräumig – bietet alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank – ein Traum für alle, die Ordnung und Stil lieben. Auch das Kinderzimmer, mit Blick in den Garten, bietet Platz für Träume und Spiel. Ein wohnlich ausgebauter Kellerraum, der sich perfekt als Homeoffice nutzen lässt, rundet das Bild dieser einzigartigen Wohnung ab. Diese Immobilie ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Zuhause zum Leben und Wohlfühlen.*

## Ausstattung

**Wohnfläche und Räume:**

- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügiges Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten
- Helles Wohnzimmer für entspannte Stunden
- Geräumige, moderne Küche
- Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Kinderzimmer mit Blick in den Garten
- Modernes Bad mit Wanne und Dusche
- Einladende Diele mit Garderobe
- Mehrere Kellerräume für zusätzlichen Stauraum
- Wohnlich ausgebauter Kellerraum, ideal als Homeoffice nutzbar
- Hausgeld mtl. 340 € inkl. Heizkosten - davon auf den Mieter umlegbar ca. 280 €!

**Modernisierungen:**

- 2015:
- Elektrik komplett neu
- Neue Fenster (außer Schlafzimmer)

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

- **Elektronische Rollos in der gesamten Wohnung**
- **LAN-Anschlüsse in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer**
- **Neue Böden in allen Räumen**
- **Wohnung vollständig neu gestrichen**
- **Bad komplett saniert**
- **Erneuerung des Heizungskreislaufs und Austausch der Heizkörper**
- **Neue Sanitärleitungen**
- **2017:**
- **Erneuerung der Dachpfannen des Hauses**

### **Sonstiges:**

- **Terrasse mit Zugang zum eigenen Garten**
- **Direkter Zugang zur Wohnung von der Tiefgarage**
- **Die Wohnung ist lichtdurchflutet und sofort bezugsfrei**
- **Einer der Kellerräume befindet sich auf der gegenüberliegenden Kellerseite. Nach Absprache mit den Eigentümern der Wohnung Nr. 14 wurde ein Tausch der Kellerräume beschlossen. Folglich befinden sich alle Kellerräume direkt unter der Wohnung Nr.13. Zudem ist der Gemeinschaftskellerraum komplett zu einem Büro umgebaut worden. Der ehemalige Heizungskeller, welche nur von außen begehbar ist, wird als Fahrradkeller der Wohnung 13 genutzt. Somit werden insgesamt 5 Kellerräume genutzt nach Absprache der Eigentümer untereinander.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Sonstiges**

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Bitte beachten Sie, dass für den Käufer eine Provision in Höhe von 2,38 % des beurkundeten Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von zur Zeit 19% anfällt.***

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Startpreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie. Unter der 0800 / 646 0 646.***

***Sie erreichen uns persönlich Montags bis Freitags von 09:00 Uhr bis 17:00 Uhr***

**FALC Immobilien  
Kelwin Lamparter  
01520 - 674 66 37  
02541 - 84 84 798**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC



Exposéplan, nicht maßstäblich

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)