



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KeLa-72862

Barrierefreie Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage - Havixbeck

Eckdaten

Kaufpreis 299.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	83,0 m²
Grundstücksfläche	283,0 m²
Gesamtfläche	83,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2001
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	16.06.2035
Energiekennwert	58,3 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	17.06.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Havixbeck liegt im Kreis Coesfeld, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Baumberge – nur etwa 15 km westlich von Münster. Die Gemeinde gehört zu den beliebtesten Wohnorten im westlichen Münsterland. Sie verbindet die Nähe zur Stadt mit der Ruhe und Überschaubarkeit eines ländlich geprägten Ortes. Wer hier lebt, profitiert von der hohen Lebensqualität, der guten Infrastruktur und einer naturnahen Umgebung – mit kurzen Wegen in die Innenstadt von Münster und ins gesamte Umland.

Die Anbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn hervorragend: Der Bahnhof Havixbeck ist Teil der Regionalbahnlinie RB 63 und bringt Sie in rund 20 Minuten direkt zum Münsteraner Hauptbahnhof. Über die Bundesstraße B54 erreichen Sie Münster auch mit dem Auto schnell und unkompliziert. Ebenso sind die Städte Coesfeld, Nottuln, Billerbeck und Dülmen in kurzer Zeit erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in angenehmer, ruhiger Lage. Hier geht es entspannt und familiär zu – ohne Durchgangsverkehr, aber mit guter Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, eine Drogerie sowie Banken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Zugleich sind es nur wenige Minuten in den Ortskern mit seinen kleinen Geschäften, Cafés, Ärzten, dem Wochenmarkt und der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Buslinien verbinden Havixbeck mit Münster und den umliegenden Orten – ideal für Pendler oder Jugendliche, die unabhängig unterwegs sein möchten.

Das direkte Wohnumfeld ist von Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern geprägt, mit Vorgärten, ruhigen Nebenstraßen und einer aufgeräumten, gepflegten Erscheinung. Die Nachbarschaft ist ruhig, freundlich und altersgemischt – hier leben Familien, Paare und auch ältere Menschen, die die Ruhe und die gute Versorgung im Ort zu schätzen wissen. Kinder können gefahrlos draußen spielen, der nächste Spielplatz ist nicht weit. Spazierwege, kleine Felder und Grünzüge beginnen nur wenige Straßen weiter – perfekt für alle, die die Nähe zur Natur lieben, aber dennoch alltagsnah wohnen möchten.

Die Atmosphäre ist geprägt von Ruhe, Verlässlichkeit und einem gewissen "Man kennt sich"-Gefühl – ohne aufdringlich zu sein. Wer hier ankommt, bleibt oft lange.

Objektbeschreibung

Manchmal betritt man eine Wohnung – und sie fühlt sich sofort richtig an. Diese rund 83 m² große

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Erdgeschosswohnung in einem gepflegten 4-Parteienhaus aus dem Jahr 2001 bietet genau das: eine angenehme Raumaufteilung, einen schönen Garten mit großer Terrasse – und die Möglichkeit, sich ein Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Schon beim Eintreten öffnet sich der Flur mit breiteren Türen und viel Bewegungsfreiheit – ideal für barrierefreies Wohnen. Direkt zur linken Seite befindet sich das erste Zimmer, das sich ebenso gut als Schlafzimmer wie auch als begehbare Kleiderschrank oder ruhiges Homeoffice nutzen lässt. Gleich daneben liegt ein weiteres, geräumiges Schlafzimmer – beide Räume bieten durch ihre Größe und Schnittführung viele individuelle Möglichkeiten.

Geradeaus gelangen Sie in das Badezimmer. Es ist in die Jahre gekommen und darf modernisiert werden, erfüllt aber mit einer bodengleichen Dusche und ausreichend Platz bereits jetzt wichtige Anforderungen an barrierefreies Wohnen. Mit einer neuen Gestaltung lässt sich hier leicht ein komfortabler, pflegeleichter Rückzugsort schaffen.

Wenige Schritte weiter öffnet sich das große, helle Wohnzimmer. Eine breite Fensterfront holt das Grün von draußen direkt in den Raum – und führt hinaus in den liebevoll angelegten Garten mit großer Terrasse. Ob entspannte Nachmittage mit einem Buch, gemeinsame Grillabende oder einfach ein bisschen Zeit im Freien: Dieser Garten ist mehr als ein Außenbereich – er erweitert den Wohnraum ins Grüne. Im Garten befinden sich zudem zwei praktische Außenabstellräume, die sich ideal zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern oder saisonalen Utensilien eignen.

Vom Wohnzimmer aus geht es weiter in die Küche, die einen schönen Blick in den Garten bietet. Angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum bzw. eine Vorratskammer – ein echtes Plus im Alltag.

Die Wohnung ist insgesamt renovierungsbedürftig. Das Parkett muss aufbereitet werden, auch optisch darf manches überarbeitet werden. Doch genau das macht sie interessant: Sie bietet Raum für Menschen, die sich etwas Eigenes schaffen wollen – mit solider Basis, guter Lage und Potenzial für ein wirklich persönliches Zuhause.

Das Wohnumfeld ist ruhig und gepflegt, die Nachbarschaft freundlich und entspannt – ein Ort, an dem man gern ankommt und bleibt.

Ob ältere Menschen, die barrierefreien Komfort zu schätzen wissen, junge Paare, die sich ein Zuhause nach ihren Wünschen gestalten wollen, Singles mit Platzbedarf, oder Menschen mit körperlichen Einschränkungen, die barrierefreies Wohnen suchen – diese Wohnung ist offen für viele Lebensmodelle.

Ein Ort mit echtem Potenzial – und der Möglichkeit, ihn ganz nach den eigenen Vorstellungen zu

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

formen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

? Basisdaten

- **Baujahr: 2001**
- **Wohnung: Erdgeschoss in einem 4-Parteienhaus**
- **Zimmer: 3**
- **Wohnfläche: ca. 83 m²**
- **Grundstücksfläche: ca. 283 m²**
- **Stellplatz: Außenstellplatz**

? Ausstattung

- **2 Schlafzimmer (ein großzügiges, eins flexibel nutzbar, z. B. Homeoffice/Kleiderschrank)**
- **Helles Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und Zugang zum Garten**
- **Terrasse mit gepflegtem Garten**
- **Zwei Abstellräume außen am Haus**
- **Einbauküche mit Gartenblick**
- **Vorratskammer/Abstellraum neben der Küche**
- **Kleiner zusätzlicher Abstellraum in einem der Schlafzimmer**
- **Barrierefrei (breitere Türen, bodengleiche Dusche)**
- **Fenster: Kunststoff, doppelt verglast (2001)**

? Energie & Technik

- **Heizungsart: Gas-Zentralheizung (Baujahr Anlagentechnik: 2001)**
- **Fußbodenheizung**

? Besonderheiten

- **Ruhige, verkehrsberuhigte, familienfreundliche Lage in Havixbeck im Wohngebiet Stopfer**

Hinweis zur Verwaltung

Die Nebenkosten/das Hausgeld beläuft sich insgesamt auf ca. 250 € inkl. der Heizkosten.

Aktuell wird die Abrechnung der gemeinschaftlich genutzten Kosten (Gas, Wasser, Abgaben) von einem Miteigentümer übernommen. Da Gas- und Wasseranschluss zentral über eine Haushälfte laufen, erfolgt die Verbrauchserfassung für alle vier Wohnungen dort.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Zukünftig soll jede Doppelhaushälfte – also jeweils zwei Wohnungen – ihre Verwaltung eigenständig organisieren. Die Abrechnung von Gas und Wasser muss weiterhin gemeinsam erfolgen.

Ein Rücklagenkonto oder Wirtschaftsplan bestehen derzeit nicht.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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. Bitte beachten Sie, dass die Immobilie virtuell möbliert ist, mit Ausnahme der Küche.

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

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 Coesfeld
Kelwin Lamparter
02541 - 84 84 798***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Neugierig geworden? 🏠

Weitere Informationen, zusätzliche
Fotos sowie die vollständige Video-
& 3D-Tour erhalten Sie im
ausführlichen Exposé.

Jetzt unverbindlich anfragen! ✉️



EINFACH MEHR.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)