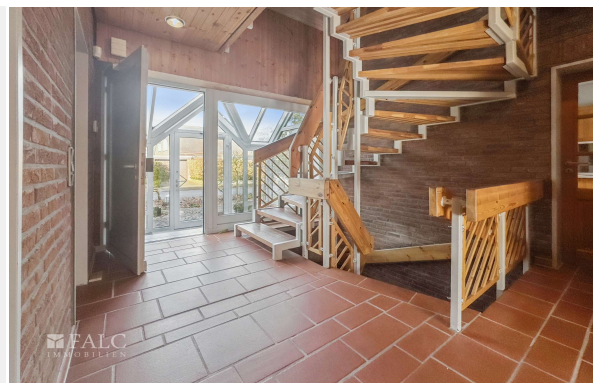




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KeLa-79201

RESERVIERT - Zuhause im Grünen – viel Platz für die Familie und Saunahaus im Garten!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

449.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

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	153,6 m²
Grundstücksfläche	579,0 m²
Gesamtfläche	246,6 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1977
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2018
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Teppich, Terrakotta
Kamin	
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Sauna	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	12.06.2028
Energiebedarf	128.1
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	13.06.2018
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Haus liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet in Havixbeck innerhalb einer 30er-Zone. Hier ist der Alltag angenehm entschleunigt: wenig Verkehr, viel Nachbarschaft, gepflegte Gärten und ein Umfeld, in dem Kinder sicherer draußen spielen können und man abends Vogelgezwitscher hört. Genau diese Mischung aus Ruhe und „normalem Familienleben“ macht die Lage so attraktiv.

Havixbeck selbst ist ein beliebter Wohnort im Münsterland – besonders für alle, die naturnah wohnen möchten, aber auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten wollen. Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte, Banken und weitere Angebote des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden und gut erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen sind nahe gelegen, genauso wie Sportvereine und Freizeitangebote, wie das Freibad, die den Ort lebendig machen und das Leben leicht machen – gerade für Familien.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Umgebung: Havixbeck liegt am Rand der Baumberge und ist bekannt für seine grünen Wege, Felder und Waldstücke. Ob Spaziergang am Abend, Fahrradtour am Wochenende oder kurze Runde zwischendurch – hier beginnt die Erholung praktisch vor der Haustür. Wer gerne draußen ist, findet zahlreiche Strecken und Ziele in der direkten Umgebung.

Für Pendler ist Havixbeck ebenfalls interessant: Die Anbindung Richtung Münster ist gut und wird von vielen Bewohnern genau deshalb geschätzt. Ob zur Arbeit, zur Uni oder zum Stadtleben – Münster ist schnell erreichbar, während man zuhause die Ruhe eines Wohnortes im Grünen genießt. So entsteht ein Standort, der beides verbindet: entspanntes Wohnen und eine alltagstaugliche Nähe zur Stadt.

Insgesamt bietet diese Lage ein rundes Gesamtpaket – ruhig, familienfreundlich, grün und gleichzeitig praktisch angebunden.

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in ruhiger 30er-Zone in Havixbeck ist ein Zuhause, das man sofort versteht: viel Licht, eine klare Aufteilung und ein Garten, der nicht „dabei“ ist, sondern wirklich zum Leben gehört. Das Haus stammt aus dem Jahr 1977, steht auf Eigengrund (ca. 579 m²) und bietet ca. 153 m² Wohnfläche plus ca. 93 m² Nutzfläche im Keller. Zusätzlich gibt es einen gedämmten Spitzboden, der über eine Raumpartreppe erreichbar ist und in den Flächenangaben nicht berücksichtigt wurde.

Schon bevor man durch die Haustür geht, fällt der gläserne Windfang ins Auge – eine praktische Erweiterung, die den Eingangsbereich trocken und angenehm macht. Drinnen empfängt ein

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

freundlicher Flur mit der Holztreppe ins Dachgeschoss und in den Keller. Ein Gäste-WC liegt direkt im Eingangsbereich – genau da, wo man es im Alltag braucht.

Von hier öffnet sich das Erdgeschoss in die Wohnräume. Die Küche ist separat und sowohl über den Flur als auch über das Esszimmer erreichbar. Das Esszimmer selbst liegt zur Gartenseite, wirkt hell und ruhig und hat diesen Blick ins Grün, der den Raum sofort wohnlich macht. Eine halbe Wand trennt Ess- und Wohnzimmer – nicht komplett offen, aber so verbunden, dass man sich beim Kochen, Essen und Wohnen trotzdem nah ist. Das Wohnzimmer ist großzügig und wird durch die bodentiefe Fensterfront richtig schön lichtdurchflutet. Und wenn abends das Feuer im Kamin brennt, entsteht genau diese Stimmung, die man nicht beschreiben, sondern erleben muss.

Besonders schön: Sowohl vom Wohn- als auch vom Essbereich gelangt man auf die überdachte Terrasse mit Glasdach. Eine große Markise sorgt bei Bedarf für Schatten. Dahinter wartet ein gepflegter, pflanzenreicher Garten mit Natursteinpflaster, sauber gefassten Beeten und vielen liebevollen Details. Ein echtes Highlight im Außenbereich ist das separate Saunahaus mit begrüntem Dach – ein besonderer Ort für ruhige Abende und kleine Auszeiten im eigenen Garten. Eine Garage rundet das Angebot ab.

Ein weiteres Plus im Erdgeschoss ist das zusätzliche Zimmer, das über einen kleinen Flur abseits der Wohnräume liegt – ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder auch als Schlafzimmer auf einer Ebene.

Der Keller ist für ein Haus dieser Zeit angenehm großzügig und vielseitig nutzbar. Neben klassischen Abstell- und Werkräumen gibt es ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsbereich mit Dusche. Praktisch: Eine separate, überdachte Kellertreppe führt direkt in den Garten – perfekt für Gartenarbeit, Hobby oder einfach den schnellen Weg nach draußen.

Im Dachgeschoss stehen drei helle Schlafzimmer zur Verfügung, dazu ein Gäste-WC und ein großzügiges Badezimmer, das noch den charmanten Vintage-Stil seiner Zeit trägt. Die Räume sind gut geschnitten, angenehm groß und wirken durch die Fensterflächen freundlich und offen. Ergänzend gibt es einen gedämmten Spitzboden – ein zusätzlicher Bereich, der je nach Bedarf als Hobbyraum, Rückzugsort oder Abstellfläche genutzt werden kann.

Und auch für Pendler ist die Lage attraktiv: Havixbeck bietet eine gute Anbindung Richtung Münster, sowohl mit dem Auto, als auch mit dem Zug – ideal für alle, die ruhig wohnen möchten, aber die Stadt schnell erreichen wollen. Die Bildungsinfrastruktur ist durch die Gesamtschule in Havixbeck bis zum Abitur gesichert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Daten & Flächen:

- Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 1977
- Eigentumsgrundstück ca. 579 m²
- Wohnfläche ca. 153 m²
- Nutzfläche Keller ca. 93 m²
- gedämmter Spitzboden (nicht in den Flächenangaben enthalten), Zugang über Raumspartreppe

Raumaufteilung:

- Glas-Windfang (nachträglich errichtet)
- Erdgeschoss: Flur, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Essbereich, zusätzliches Zimmer (z. B. Office/Schlafen)
- Dachgeschoss: 3 Schlafzimmer, Gäste-WC, großes Bad mit Wanne und Dusche
- Keller: Abstell-/Werkräume, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum mit Dusche, überdachte Außentreppe in den Garten

Wohnkomfort:

- Große bodentiefe Fensterfront mit Südausrichtung im Wohnzimmer
- Kamin im Wohnzimmer
- Überdachte Terrasse mit Glasdach und großer Markise
- Gepflegter, pflanzenreicher Garten mit Natursteinpflaster und Beeteinfassungen
- Saunahaus im Garten mit begrüntem Dach
- Garage

Technik & Energie:

- Gas-Brennwerttherme (2018 komplett erneuert)
- Heizkörper im gesamten Gebäude ebenfalls erneuert (2018)
- Schattenfreies Süddach, optimal für eine Photovoltaikanlage
- 2 nachträglich errichtete Dachgauben auf der Nordseite sorgen für viel Tageslicht
- Außenwand laut Eigentümer überdurchschnittlich gedämmt für das Baujahr (Einsehbarkeit im Spitzboden)
- Eine Innendämmung der Südwände in 2 Schlafzimmern sorgt auch im Sommer für ein angenehmes Raumklima

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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.

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 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von zur Zeit 19% anfällt.

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



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



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



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



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



Beispiel, nicht maßstab



Beispiel, nicht maßstab

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



Reparatur, nicht nutzbar

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](#)