



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KeLa-81054

**Wie ein Haus, mitten im Grünen – Maisonette Eigentumswohnung
in bester Lage von Kinderhaus**

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

439.000,00 €

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	112,0 m²
Grundstücksfläche	665,0 m²
Gesamtfläche	112,0 m²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1974
Zustand	Vollsanziert
Letzte Modernisierung	2017
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett
Befuerung	Gas
Klimatisiert	
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	17.12.2035
Energiebedarf	232.6
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	18.12.2025
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Wohnung liegt in einer der beliebtesten und wertigsten Lagen von Münster-Kinderhaus – fernab der dichter bewohnten Bereiche, für die Kinderhaus oft bekannt ist. Hier befinden Sie sich in dem Teil von Kinderhaus, der für sein ruhiges, grünes und hochwertiges Wohnumfeld geschätzt wird.

Die Immobilie befindet sich in einer geschützten Hinterbebauung am Ende einer Sackgasse. Dadurch entsteht eine außergewöhnlich ruhige Mikrolage ohne jeglichen Durchgangsverkehr. Direkt hinter dem Haus beginnt bereits der naturnahe Bereich: Nach dem Garten der Erdgeschosswohnung folgt sofort der Kinderbach, umgeben von Bäumen und Grünflächen. Das sorgt für ein angenehmes, privates Wohngefühl – mit Blick ins Grüne statt auf Straßen oder Verkehr.

Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern mit wenigen Parteien. Ein gewachsenes, ruhiges Wohngebiet, das sich deutlich von den urbaneren Teilen von Kinderhaus abhebt und genau deshalb so gefragt ist.

Trotz dieser naturnahen Atmosphäre bleiben Sie hervorragend angebunden:

- ca. 15 Minuten mit dem Fahrrad in die Innenstadt
- gute Busverbindungen in kurzen Takten
- Nahversorgung, Schulen, Kitas, Ärzte und der Idenbrockplatz sind schnell erreicht

Kurz gesagt: eine ruhige, grüne und wertstabile Lage – die beliebte Seite von Kinderhaus.

Objektbeschreibung

Versteckt am Ende einer Sackgasse, umgeben von Grün und Licht: Diese Maisonettewohnung in Münster-Kinderhaus ist Rückzugsort und Lebensraum zugleich – mit Platz auf zwei Ebenen und dem Gefühl von Zuhause, sobald man eintritt.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen: die erste Ebene bildet den zentralen Wohnbereich, die zweite Ebene unter dem Dach ist ein eigener Rückzugsort. Man betritt die Wohnung über einen großzügigen Eingangsbereich mit Fensterfront – der vorgelagerte Flur wird derzeit als Garderobe genutzt und sorgt dafür, dass man die Wohnung immer ordentlich betritt.

Im ersten Geschoss öffnet sich der Flur in einen hellen Wohnbereich, in dem große Fenster den Blick freigeben auf die umliegenden Gärten. Eine Glastür führt auf die Loggia – ein geschützter Außenraum, der morgens die erste Tasse Kaffee begleitet und abends mit warmem Licht zum

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lieblingsplatz wird. Das angrenzende Esszimmer lässt sich über eine Flügeltür öffnen oder schließen und schafft je nach Bedarf einen großzügigen offenen Raum oder zwei klar getrennte Bereiche.

Nebenan liegt ein ruhiges Schlafzimmer. Die Küche ist funktional und hell, mit Blick in die grüne Umgebung. Ein kleiner Hauswirtschaftsraum schafft Platz für das, was im Alltag unsichtbar bleiben soll. Das Tageslichtbad auf dieser Ebene wurde 2017 kernsaniert – modern, gepflegt, mit Dusche und angenehmer Größe.

Über eine gut integrierte Treppe gelangt man in den ausgebauten Spitzboden – eine zweite Wohnebene mit viel Licht, Höhe und Raumgefühl. Der offene Flur wird aktuell als Homeoffice genutzt. Das Schlafzimmer auf dieser Ebene ist großzügig, die Dachschrägen wurden mit maßgefertigten Einbauten genutzt, ohne den Raum einzuengen. Auch hier fällt das Licht durch große Dachfenster und bringt Weite in den Raum.

Das zweite Badezimmer auf dieser Ebene ist mit zwei Fenstern ausgestattet, die den Blick freigeben in die Baumwipfel – und an manchen Tagen auf spielende Eichhörnchen. Die Ausstattung ist modern, mit Badewanne und Platz für den entspannten Start oder Ausklang des Tages. Zwei moderne Klimageräte sorgen auch im Hochsommer für angenehme Temperaturen – sie können bei Bedarf auch heizen und unterstützen die Zentralheizung.

Eine Besonderheit ist die mögliche Teilung der Wohnung in zwei Einheiten. Es ist bereits eine zweite Klingel installiert – ideal für erwachsene Kinder, ein Studio oder die separate Nutzung als Büro. Muss nicht – kann aber.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren umfassend saniert: Das Dach wurde neu eingedeckt und gedämmt, Fenster und Heizkörper ausgetauscht, Steckdosen, Schalter und Türen erneuert. Die Bäder sind modern, der Warmwasserboiler stammt von 2018. Der Zustand ist durchweg gepflegt und modern – hier muss nichts saniert werden. Einmal in Wunschfarben streichen – und einziehen.

Was diese Wohnung auszeichnet, ist nicht nur ihr Zustand, sondern ihr Charakter. Sie ist hell, ruhig, gut gegliedert – mit Ausblicken, wie man sie in Münster nur selten findet. Und mit einer Lage, die in Kinderhaus zu den begehrtesten zählt: gewachsen, grün, wertbeständig.

Ob als Zuhause für Familien, die sich zwei klare Ebenen wünschen, als Rückzugsort für Paare, als großzügiges Wohnen für Singles oder als perfekte Verbindung von Leben und Arbeiten für Berufstätige – diese Wohnung passt sich dem Leben an, nicht umgekehrt.

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

Grundriss & Aufteilung

- Maisonettewohnung über zwei Ebenen (Dachgeschoss + wohnlich ausgebauter Spitzboden)
- Ca. 112 m² Wohnfläche, ideal für Familien, Paare oder Einzelnutzende mit Platzbedarf
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur geschützten Loggia
- Zwei Schlafzimmer auf getrennten Ebenen – optimal für Rückzug oder Gäste
- Zwei moderne Tageslichtbäder: eines mit Dusche, eines mit Badewanne
- Zusätzlicher Hauswirtschaftsraum mit praktischer Nutzung

Wohnkomfort & Gestaltung

- Große Fensterflächen mit Blick ins Grüne – in fast jedem Raum
- Offener Treppenbereich, obere Ebene mit hoher Decke und luftiger Atmosphäre
- Hochwertige Böden: Echtholzparkett, Vinyl, moderne Fliesen
- Maßgefertigte Einbauschränke im Spitzboden optimal in Dachschräge integriert
- Zwei Multisplit-Klimageräte mit Kühl- und Heizfunktion
- Loggia mit Glasüberdachung – wettergeschützter Außenbereich

Technik & Modernisierungen

- Dach neu eingedeckt und gedämmt (in den letzten Jahren)
- Fenster modernisiert mit aktueller Isolierverglasung
- Bäder 2017 kernsaniert, Armaturen 2019
- Warmwasserboiler erneuert (2018)
- Fast alle Heizkörper ausgetauscht
- Steckdosen, Schalter und Türen 2017 modernisiert
- Zweite Klingel bereits verbaut – optionale Trennung in zwei Wohneinheiten möglich

Allgemeines

- Gepflegter Zustand – kein Sanierungsstau
- Ruhige Lage in einer der wertigsten Wohngegenden von Münster-Kinderhaus
- Sofort bezugsfrei
- Instandhaltungsrücklage Anteil i.H.v. 5.000 € für die Wohnung, 10.000 € für das gesamte Haus

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.

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



FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

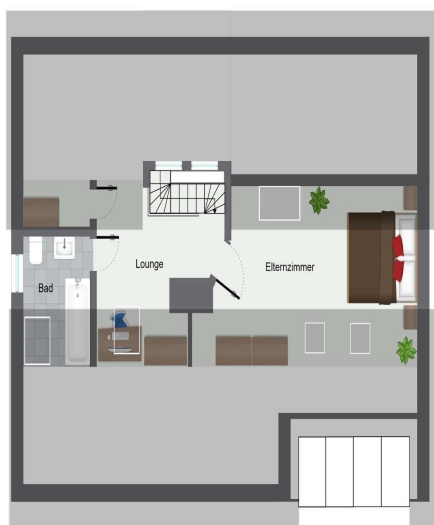


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Spitzboden

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)