



**Haus**

**Einfamilienhaus auf  
parkähnlichem Grundstück**

**Objekt-Nr.:  
3184**

## Haus zum Kauf

in 48163 Münster



## Details

|                                |                              |                                        |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Preise</b>                  | Kaufpreis                    | <b>890.000 €</b>                       |
|                                | Kaufpreis pro m <sup>2</sup> | <b>4.341,46 €</b>                      |
|                                | Käuferprovision              | <b>3,57%</b>                           |
| <b>Informationen</b>           | Verfügbar ab                 | <b>sofort</b>                          |
|                                | Einliegerwohnung vorhanden   | ✓                                      |
| <b>Flächen</b>                 | Wohnfläche                   | <b>ca. 205 m<sup>2</sup></b>           |
|                                | Zimmer                       | <b>8</b>                               |
|                                | Nutzfläche                   | <b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>            |
|                                | Grundstücksfläche            | <b>ca. 1.251 m<sup>2</sup></b>         |
| <b>Zustand und Bauart</b>      | Baujahr                      | <b>1958</b>                            |
|                                | Zustand                      | <b>Teil-/vollrenovierungsbedürftig</b> |
|                                | Unterkellert                 | <b>teilweise</b>                       |
| <b>Räume, Flure und Etagen</b> | Etagen                       | <b>1</b>                               |
|                                | Schlafzimmer                 | <b>7</b>                               |
|                                | Badezimmer                   | <b>2</b>                               |
|                                | Balkone                      | <b>1</b>                               |
|                                | Terrassen                    | <b>1</b>                               |
| <b>Ausstattung</b>             | Kabel-/Sat-TV                | ✓                                      |
|                                | Kamin                        | ✓                                      |

## Stellplätze

|               | Anzahl   |
|---------------|----------|
| <b>Garage</b> | <b>1</b> |

## Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung verbindet großzügiges Wohnen mit einem außergewöhnlichen Entwicklungspotenzial und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom klassischen Familiendomizil über Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Haupthaus wurde 1958 errichtet und 1980 umfassend umgebaut. Es verfügt über sechs Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Die 1963 angebaute Einliegerwohnung wurde Anfang der 2000er Jahre vollständig saniert (Bad, Fenster, Böden, Elektrik und Wasserleitungen) und bietet mit zwei Zimmern, Küche und Bad eine ideale Ergänzung.

Regelmäßige Modernisierungen, darunter die Dämmung der Außenwände (1987) und die Schornsteinsanierung (1991), sind hier zu nennen. Ein ca. 80 m<sup>2</sup> großer Keller schafft zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das eigentliche Highlight ist das großzügige Grundstück mit ca. 27 m Breite und 45 m Länge. Es bietet – vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung – die attraktive Möglichkeit, im hinteren Bereich ein weiteres Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus zu errichten oder die bestehenden Baukörper großzügig zu erweitern. Ein zusätzliches Entwicklungspotenzial von rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche erscheint realisierbar und eröffnet interessante Perspektiven für Familien, Bauherren und Investoren gleichermaßen.

Mit einer verfügbaren Internetgeschwindigkeit von bis zu 1.000 Mbit/s ist die Immobilie zudem bestens für Homeoffice und modernes Arbeiten ausgestattet. Eine Immobilie, die nicht nur heute ein hochwertiges Zuhause bietet, sondern gleichzeitig erhebliche Zukunfts- und Wertsteigerungspotenziale in einer der gefragtesten Wohnlagen von Münster-Mecklenbeck eröffnet.

## Ausstattung

Das Haupthaus (154 m²) bietet ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und offenem Essbereich. Die über 3 m hohen Decken sorgen für ein besonders angenehmes Raumgefühl. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein Elternschlafzimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum. Die Fenster im gesamten Erdgeschoss wurden 2002 erneuert und verfügen über elektrische Rollläden. Vom Wohnbereich besteht Zugang zur Terrasse. Zusätzlich stehen ein trockener Keller sowie weitere Nutzflächen zur Verfügung.

Im Obergeschoss befinden sich 3,5 Kinderzimmer, ein Badezimmer und ein Balkon.

Die separate Einliegerwohnung umfasst 2 Zimmer, Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum und eine eigene Terrasse (46 m²). Im Dachgeschoss der Einliegerwohnung besteht eine Ausbaureserve für bis zu 3 weitere Zimmern und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder zusätzliche Wohnfläche.

Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1987.

Insgesamt handelt es sich um eine großzügige Immobilie mit viel Platz, separater Wohneinheit und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

## Sonstiges

Ein Energieausweis befindet sich in Vorbereitung.

Hat diese attraktive Immobilie Ihr Interesse geweckt?

Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch näher darüber oder vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen. Sollten Sie im Gegenzug eine Immobilie zu verkaufen haben, so geben Sie dies bitte an.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Harald Wilde

Tel.: 0251/ 418 48 - 96 oder 0175/ 722 04 31

## Lage & Umgebung

48163 Münster

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Münster-Mecklenbeck – in einer verkehrsberuhigten Spielstraße, die ausschließlich von den dortigen Bewohnern genutzt wird. Fernab von Durchgangsverkehr genießen Sie hier ein außergewöhnlich ruhiges und sicheres Wohnumfeld, das insbesondere Familien mit Kindern sowie Menschen, die Wert auf Privatsphäre und Entspannung legen, anspricht.

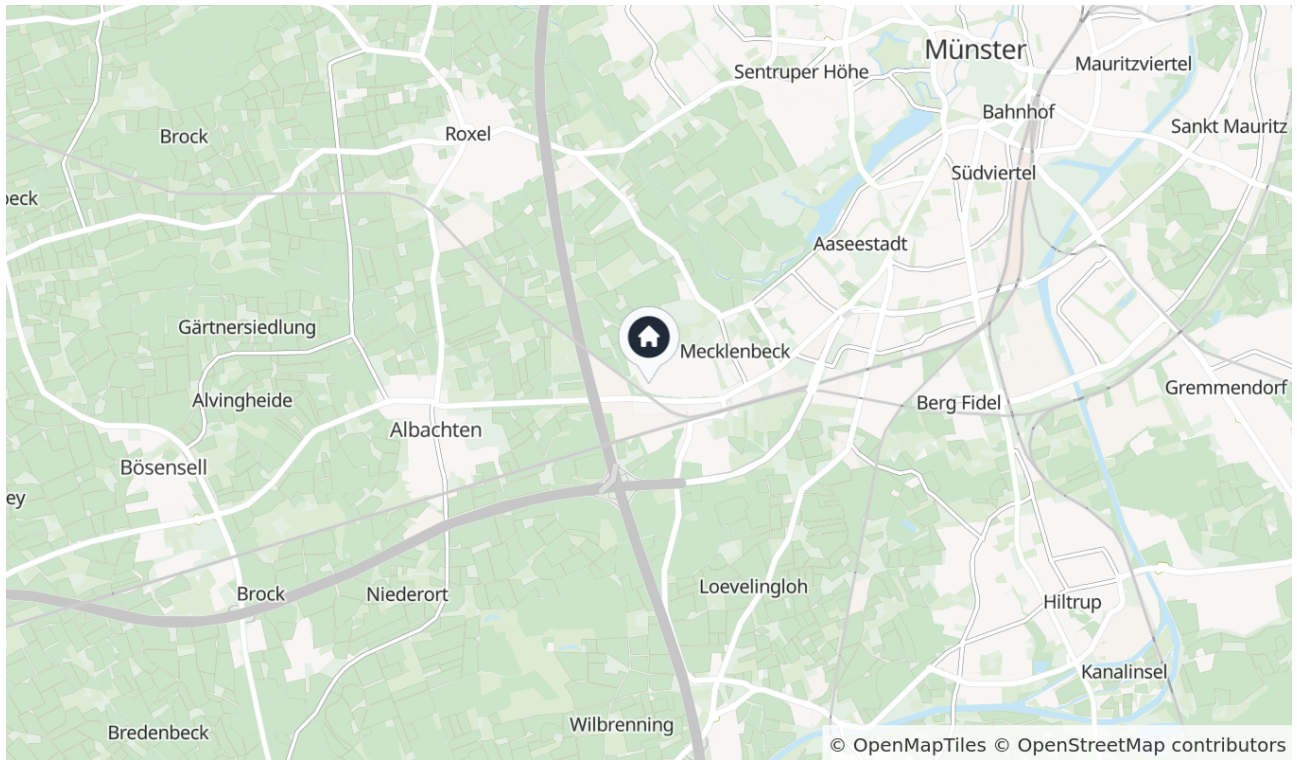
Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Grundstücken und einer gepflegten Einfamilienhausbebauung. Mehrfamilienhäuser oder dichter Wohnungsbau sind in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden, wodurch der grüne und harmonische Charakter des Viertels erhalten bleibt.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, große Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar. Der beliebte Aasee liegt weniger als zwei Kilometer entfernt und bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren, Jogging oder entspannte Stunden im Grünen.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Der Sportverein Wacker Mecklenbeck befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet ein umfangreiches Freizeit- und Sportangebot für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.

Die nur rund sieben Minuten entfernte Autobahnauffahrt sorgt für eine hervorragende Anbindung an das Ruhrgebiet, die Niederlande und das überregionale Verkehrsnetz. Auch die Innenstadt ist bequem erreichbar – entlang des Aasees gelangt man mit dem Fahrrad in nur etwa 15 Minuten ins Zentrum.

Diese Wohnlage vereint auf ideale Weise die Vorzüge eines ruhigen, familienfreundlichen Wohnumfelds mit einer ausgezeichneten Nahversorgung und kurzen Wegen. Ein Zuhause für alle, die naturnahes Wohnen, Sicherheit und Lebensqualität schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer hervorragend angebundenen Stadtlage verzichten zu müssen.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Garten



Frontansicht



Wohnzimmer



Bad



Küche



Einliegerwohnung Küche



Kinderzimmer



Ansicht von oben



Ansicht von oben

## Kontakt

Telefon: 0251 / 418 48-96

E-Mail: [h.wilde@homann-immobilien.de](mailto:h.wilde@homann-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Harald Wilde

### Impressum

[homann-immobilien.de/impressum/](http://homann-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[homann-immobilien.de](http://homann-immobilien.de)

