HOMANN
IMMOBILIEN

Haus

Zeitgemäße Technik im Split-Level Bungalow: Schöner Garten und ruhige Lage in Nienberge! Erbpacht

Objekt-Nr.:
3359

Haus zum Kauf

in 48161 Münster-Nienberge







Details

Preise	Kaufpreis	**495.000 €**
	Kaufpreis pro m²	**3.214,29 €**
	Käuferprovision	**3%**
Informationen	Verfügbar ab	**Herbst 2026**
Flächen	Wohnfläche	**ca. 154 m²**
	Zimmer	**6**
	Nutzfläche	**ca. 50 m²**
	Grundstücksfläche	**ca. 477 m²**
Zustand und Bauart	Baujahr	**1975**
	Zustand	**Gepflegt**
	Unterkellert	**Ja**
Räume, Flure und Etagen	Badezimmer	**2**
	Separate WCs	**1**
	Terrassen	**1**
Ausstattung	Kamin	✓

Stellplätze

	Anzahl
Garage	**2**

Beschreibung

Dieser schöne Bungalow in moderner Split-Level-Bauweise verbindet großzügiges Wohnen mit einem behaglichen Familienleben und bietet Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe bei zeitgemäßer Technik.
Die interessante Architektur und die durchdachte Raumaufteilung werden Sie begeistern. Das geräumige Wohn- Kaminzimmer bildet zusammen mit dem zentralen Essbereich das Herzstück des Hauses. Der wunderbare Blick in den liebevoll angelegten und nahezu nicht einsehbaren Garten verspricht einen privaten Rückzugsort, der Ruhe und Geborgenheit bietet. Gemeinsame Stunden mit Ihrer Familie und Freunden werden hier gerne verlebt. Eine moderne Einbauküche, ein Gäste-WC und die Diele mit Garderobe befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.
Über wenige Stufen gelangen Sie in den privaten Bereich mit einem modernisierten Badezimmer (Wanne, Dusche, WC und Waschtisch), einem Schlafzimmer mit Blick in den Garten sowie zwei weiteren Räumen (zur Zeit ein Zimmer mit zwei Türen), die flexibel als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden können.
Die raffinierte Split-Level-Bauweise setzt sich auch im unteren Bereich fort: Ein lichtdurchflutetes Büro, ein teilrenoviertes Duschbad, ein HWR oder Gästezimmer, ein Vorratskeller mit direktem Zugang zum Garten lassen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zu. Ergänzt wird diese Ebene um weitere Technikräume für die Luft-Wärme-Pumpe sowie einen Hobby- bzw. Spielkeller.
Der Außenbereich bietet vielfältige Möglichkeiten durch die seitlich angrenzende Spielfläche für Ihre Kinder oder als grünes Paradies für den Hobbygärtner mit eigener Ernte. Individuelle Lebensansprüche können hier verwirklicht werden.
Direkt am Haus befinden sich zwei Garagen mit elektrischen Toren für Ihren Fuhrpark (PKW und Räder, Gartengeräte).
Das Haus wurde auf einem Erbbaurechtsgrundstück errichtet. Der Erbbaurechtsvertrag endet zum 30.6.2071 und weist noch eine komfortable Restlaufzeit von 45 Jahren auf. Seit dem 01.01.2024 beträgt der jährlich fällige Erbbaurechtszins 1.804,78 €.

Ausstattung

Technisch präsentiert sich die Immobilie zeitgemäß und gepflegt. Die massiven Holzfenster wurden durch eine neue Verglasung aufgerüstet. Eine moderne Wärmepumpe und eine Klimaanlage sorgen für zukunftsorientiertes und

effizientes Heizen.
Die beiden Bäder und das Gäste-WC zeigen sich modern und punkten mit neuer Badkeramik und einer jeweils seniorengerechten Dusche.
Das Flachdach wurde umfassend nachgerüstet, optimiert und neu verkleidet, einschließlich der Außenansicht.

Finden Sie hier Ihr neues Zuhause, das mit vielen Details und Besonderheiten aus dem sonstigen Immobilienangebot heraussticht!

Ausstattungsmerkmale:
- Bungalow Bj. 1975 in massiver Bauweise errichtet
- Flachdach erneuert
- Wärmepumpe von 2020, 12 kW
- Klimaanlage von 2021 ebenfalls 12 kW, die Anlage kann auch heizen: Zwei Geräte im Schlaf- und ein Gerät im Wohn-Esszimmer
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss, zusätzliche Radiatoren und Flächenheizkörper vorhanden.
- Fensterscheiben zur energetischen Optimierung getauscht
- Intimer Terrassenplatz - kein Einblick durch Nachbarschaft
- Idyllischer Garten: Ziersträucher, Rasenfläche und Wildwuchs für Insekten
- Moderne helle Einbauküche
- Installation einer offenen Küche im Essbereich möglich - Anschlüsse sind vorhanden
- Stylischer Waschbeton-Belag im Wohnbereich
- Kamin mit verglaster Kassette
- Doppelgarage (ohne Zwischenwand) mit zwei elektrisch betriebenen Garagentoren, direkt am Haus gelegen
- Wallbox mit 11 kW ist in den Garagen installiert
- Zwei PV-Module an der Süd-West-Seite speisen zwei Akkus mit 6 kWh (Reserve bei Stromausfall!)
- Ruhige Lage in einer Sackgasse

Sonstiges

Setzen Sie auf ein Zuhause mit Zukunft und einer bereits zeitgemäßen und nachhaltigen Ausstattung!

Bitte haben Sie Verständnis, dass ich nur komplett ausgefüllte Anfragen

einschließlich Ihrer Adresse und einer Telefonnummer beantworten kann.

Ihre Ansprechpartnerin:

Nicole Mönnig
Prokuristin, Bankkauffrau

Festnetz: 0251 - 418 4822
Mobil: 0172 - 522 7283

E-Mail: n.moennig@homann-immobilien.de

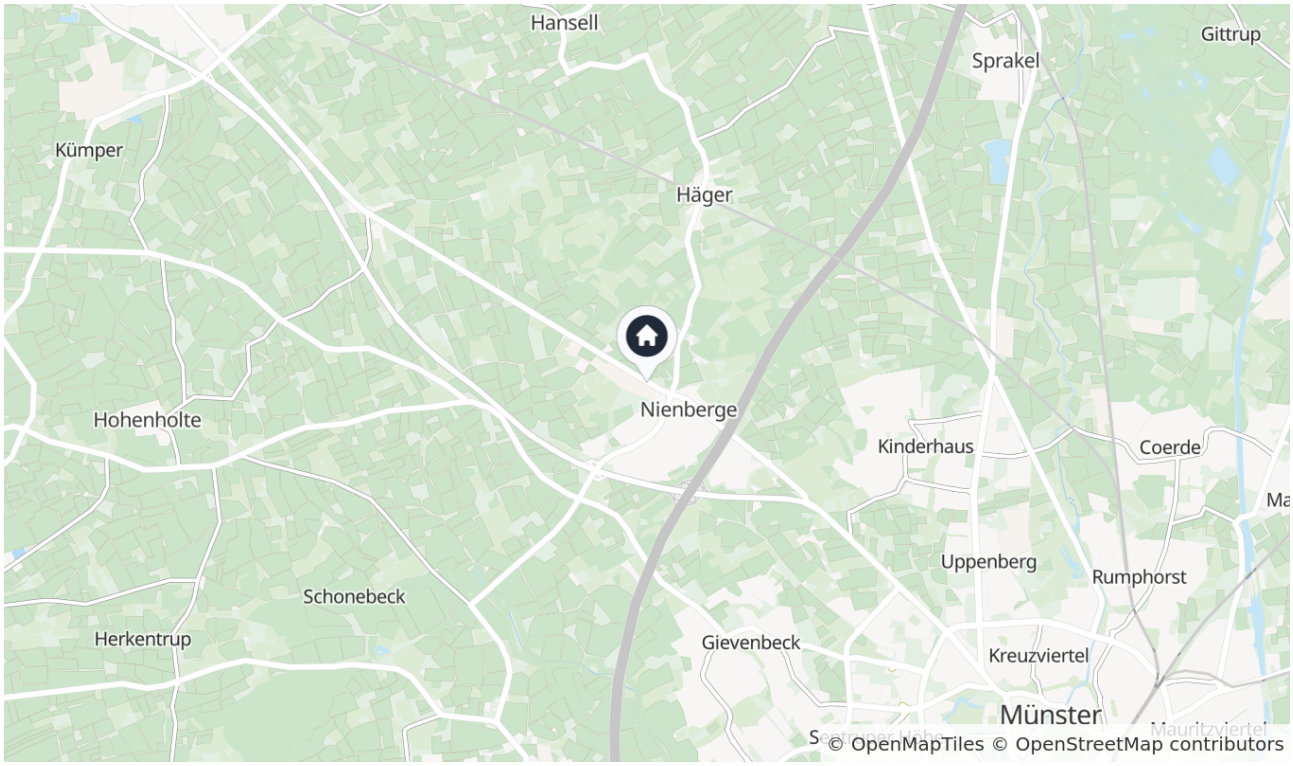
KI-Transparenz

Zur hochwertigen Präsentation unserer Immobilien können Fotos und Videos technisch nachbearbeitet sowie digitale Visualisierungen oder virtuelles Home Staging eingesetzt werden. Dabei können auch moderne Technologien einschließlich Künstlicher Intelligenz unterstützend zum Einsatz kommen.

Lage & Umgebung

48161 Münster-Nienberge

Der Bungalow befindet sich in begehrter und ruhiger Wohnlage im beliebten Münsteraner Stadtteil Nienberge. Das gepflegte, grüne Umfeld mit überwiegend hochwertiger Wohnbebauung bietet ein hohes Maß an Privatsphäre, Sicherheit und Lebensqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur sowie einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung: Die Innenstadt, die Universitäts- und Klinikstandorte sowie die BAB 1 sind in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Sportvereine und Reitställe sowie vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Fahrradwege für ausgedehnte Touren in das wunderschöne Umland beginnen direkt vor Ihrer Haustür.
Nienberge ist in der medizinischen Nahversorgung sehr gut aufgestellt: Drei Praxen für Allgemeinmedizin sowie drei Zahnarzt- und Physiotherapiepraxen, zwei Apotheken und zwei Seniorenheime bieten ein überdurchschnittliches Angebot im Gesundheitsbereich.
Die Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und urbaner Erreichbarkeit macht diese Lage besonders attraktiv. Genießen Sie erholsame Stunden in Ihrem Refugium, das durch die Anordnung Ihrer Terrasse und der Wohnräume ein Höchstmaß an Intimität garantiert!



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

Energieausweis

Energieausweistyp
Bedarf

Gültig bis
02.08.2036

Endenergiebedarf
91,5 kWh/(m²a)

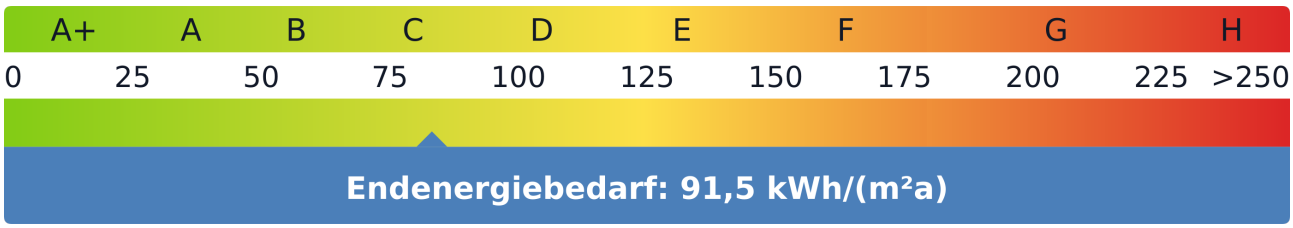
Energieeffizienzklasse
C

Baujahr
1975

Wesentlicher Energieträger
Luft/Wasser-Wärmepumpe

Befeuerungsart
Luft/Wasser-Wärmepumpe

Heizungsart
Fußbodenheizung





Der Bungalow mit Gartenansicht



Die Terrasse - eine geschützte Atriumlage



Idyllische Anlage mit Ziergehölzen



Die Luft-Wärmepumpe - Zugang zu den Garagen



Der große Wohnraum - lichtdurchflutet durch große Fensterflächen



Der Essplatz mit Treppenaufgang bzw. Abgang



Der Kamin - Mittelpunkt für gesellige Abende



Die moderne Einbauküche



Gäste-WC mit erneuerter Keramik



Das Duschbad mit Waschmaschinenanschluss



Das zweite Bad mit Wanne und einem tiefen Einstieg der Dusche



Schlafzimmer mit Einbauschränken - Klimageräte vorhanden



Ein oder zwei Kinderzimmer



Das Büro mit Mobiliar vom Tischler



Kleines Gäste- oder weiteres Arbeitszimmer



Diele mit Garderobe



Vorratsraum und Zugang zum Garten

Kontakt

Telefon: 0251 / 418 48-22
E-Mail: n.moennig@homann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner
Nicole Mönnig

Impressum
homann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet
homann-immobilien.de