HOMANN
IMMOBILIEN

Haus

Ihre Immobilie. Ihre Möglichkeiten. Alles an einem Ort in Alt-Kinderhaus

Objekt-Nr.:
3425

Haus zum Kauf

in 48159 Münster







Details

Preise	Kaufpreis	**795.000 €**
	Kaufpreis pro m²	**3.025,80 €**
	Käuferprovision	**4,76 %**
Informationen	Verfügbar ab	**sofort**
Flächen	Wohnfläche	**ca. 262,74 m²**
	Zimmer	**8**
	Nutzfläche	**ca. 229,8 m²**
	Grundstücksfläche	**ca. 916 m²**
Zustand und Bauart	Baujahr	**1964**
	Zustand	**Teil-/vollsaniert**
	Unterkellert	**Ja**
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	**4**
	Badezimmer	**3**
	Separate WCs	**3**
	Balkone	**1**
	Terrassen	**1**

Stellplätze

	Anzahl
Außenstellplatz	**2**
Garage	**3**

Beschreibung

Hier trifft privates Wohnen auf unternehmerische Möglichkeiten und langfristiges Entwicklungspotenzial: Das vielseitige Immobilienensemble aus Vorderhaus (1951) und Anbau (1964) bietet Ihnen die seltene Möglichkeit, Wohnen, Vermieten und Arbeiten auf einem von zwei Seiten erschlossenen Grundstück miteinander zu verbinden.

Vorderhaus:
Das Gebäude wurde 1986 im Obergeschoss und Spitzboden inkl. Dach umfassend saniert und 1990 um ca. 4 m erweitert. Im EG stehen 149,80 m² Gewerbefläche mit Verkaufsraum, Lager und Büro zur Verfügung. Eine Umnutzung zu Wohnraum ist sehr wahrscheinlich - ideal für zusätzliche Wohn- oder Mietfläche bzw. die eigene gewerbliche Nutzung.

Das OG umfasst ca. 106 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, großen Wohn-/Essbereich, Bad und Gäste-WC. Fußbodenheizung in allen Bereichen außer den Schlafzimmern, dort Heizkörper. Der Spitzboden bietet ca. 80 m² wohnliche Nutzfläche, 2 Zimmer und Bad sowie Ausbaupotenzial durch Gauben. Strom-, Gas- und Wasseranschlüsse sind vorhanden. Eine PV-Anlage mit 11,7 kWp versorgt OG und Spitzboden. Das Vorderhaus ist voll unterkellert.

Anbau - umfassend saniert 2024/25:
Der Anbau überzeugt mit modernem, offenem Wohnkonzept. Im EG stehen ca. 73 m², optional ca. 96 m² Wohnfläche, zur Verfügung. Mittelpunkt ist der großzügige L-förmige Wohn-/Ess-/Kochbereich mit großen Fensterfronten und viel Tageslicht, ergänzt durch Flur und Gäste-WC. Das OG bietet ca. 59 m² Wohnfläche mit Schlafzimmer, begehbarem Kleiderschrank und hochwertigem Bad mit Doppelwaschtisch, großer Regendusche und Option für einen

Saunabereich. Voll unterkellert.

Außenbereich: Großzügiger Garten mit Terrasse und 8 x 4 m Pool, 1 Doppelgarage, 1 Einzelgarage und 2 Stellplätze.

Das Besondere: Ein bereits in Teilen modernisiertes Ensemble mit sofort nutzbaren Wohnflächen, attraktiver Gewerbefläche und weiterem Ausbau- und Umnutzungspotenzial - ideal, um die Immobilie an die eigenen Wohn-, Arbeits- und Vermietungswünsche anzupassen.

Ausstattung

Vorderhaus - Sanierung & Gebäudehülle

- Umfassende Sanierung von Obergeschoss und Dachgeschoss (1986/89) inkl. Dämmung
- Zusätzliche Fassadendämmung mit Verblendmauerwerk
- Zusätzlich gedämmter und verkleideter Dachgiebel
- Fenster aus 1986/1989 sowie isolierte Rollladenkästen
- Vollunterkellert

Vorderhaus - Heizung & Energie

- Gasheizung (witterungsgeführt) mit separater Steuerung für das Obergeschoss
- Fußbodenheizung im 1. OG in allen Räumen außer den Schlafräumen, dort Heizkörper
- Hocheffizienzpumpen & vollständig isolierte Leitungen
- Warmwasser im OG & DG über Solaranlage + Durchlauferhitzer
- Photovoltaikanlage mit 11,7 kWp für Ober- und Dachgeschoss

Vorderhaus - Erdgeschoss / Gewerbe

- Kunststoff- und Aluminiumfenster/-türen im Erdgeschoss (Gewerbe)

Anbau / Hinterhaus - umfassend saniert 2024–2025
Anbau - Leitungen & Gebäudetechnik

- Erneuerung aller Leitungen für Strom, Gas und Wasser
- Moderne Heiztechnik: Brennwerttherme (witterungsgeführt) (2014) + erneuerte Leitungen (2025)
- Fußbodenheizung im Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Elektronische Einzelraumsteuerung
- Keine Heizkörpernischen
- Warmwasser über Solaranlage

Anbau - Energetische Sanierung & Gebäudehülle

- Umfassende energetische Sanierung inkl. neuer Dämmung an Dach, Wänden und Rollladenkästen
- Dach mit bis zu 180 mm Dämmung + zusätzlicher Untersparrendämmung
- Winddichte Ausführung mit Dampfsperre
- Neue Fenster im Erdgeschoss (2025)
- Große Fensterflächen für viel Tageslicht
- Teilweise erneuerte bzw. optimierte Fensterlösungen inkl. Stilllegung/Isolierung alter Öffnungen

Anbau - Innenausstattung & Wohnkomfort

- Hochwertige Innenmodernisierung
- Modernes, offenes Wohnkonzept
- Großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereiche
- Fußbodenheizung mit individueller elektronischer Raumsteuerung

Sonstiges

Sollte diese Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, möchte ich Sie bitten mich anzurufen oder mich per Mail zu kontaktieren.
Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständig ausgefüllte Kontaktanfragen bearbeiten können. Daher bitten wir um Mitteilung Ihrer kompletten Adressdaten.
Gerne zeige ich Ihnen diese Immobilien bei einer persönlichen Besichtigung.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Tim Horstmann
Tel: 0251 41 84 8-14 oder 0163 64 07 98 8
Email: t.horstmann@homann-immobilien.de

Energieausweis für das Vorderhaus:

Baujahr: 1951
Zustand: Gepflegt
Energieausweis: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 344 kWh/(m² x a)
Energieausweis gültig bis: 22.02.2036
Baujahr lt. Energieausweis: 1951
wesentlicher Energieträger: Gas
Energieeffizienzklasse H

Energieausweis für den Anbau:

Baujahr: 1964
Zustand: Gepflegt
Energieausweis: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 201,80 kWh/(m² x a)
Energieausweis gültig bis: 22.02.2036
Baujahr lt. Energieausweis: 1964
wesentlicher Energieträger: Gas
Energieeffizienzklasse G

Haftungsausschluss und rechtlicher Hinweis:

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer sowie von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben kann daher nicht übernommen werden. Dieses Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und stellt keine vertragliche Grundlage dar.

Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag sowie die dazugehörigen Anlagen. Änderungen, Irrtümer und ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nur im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit übernommen. Käufer sind angehalten, die für ihre Kaufentscheidung relevanten Informationen und Angaben eigenständig zu prüfen.

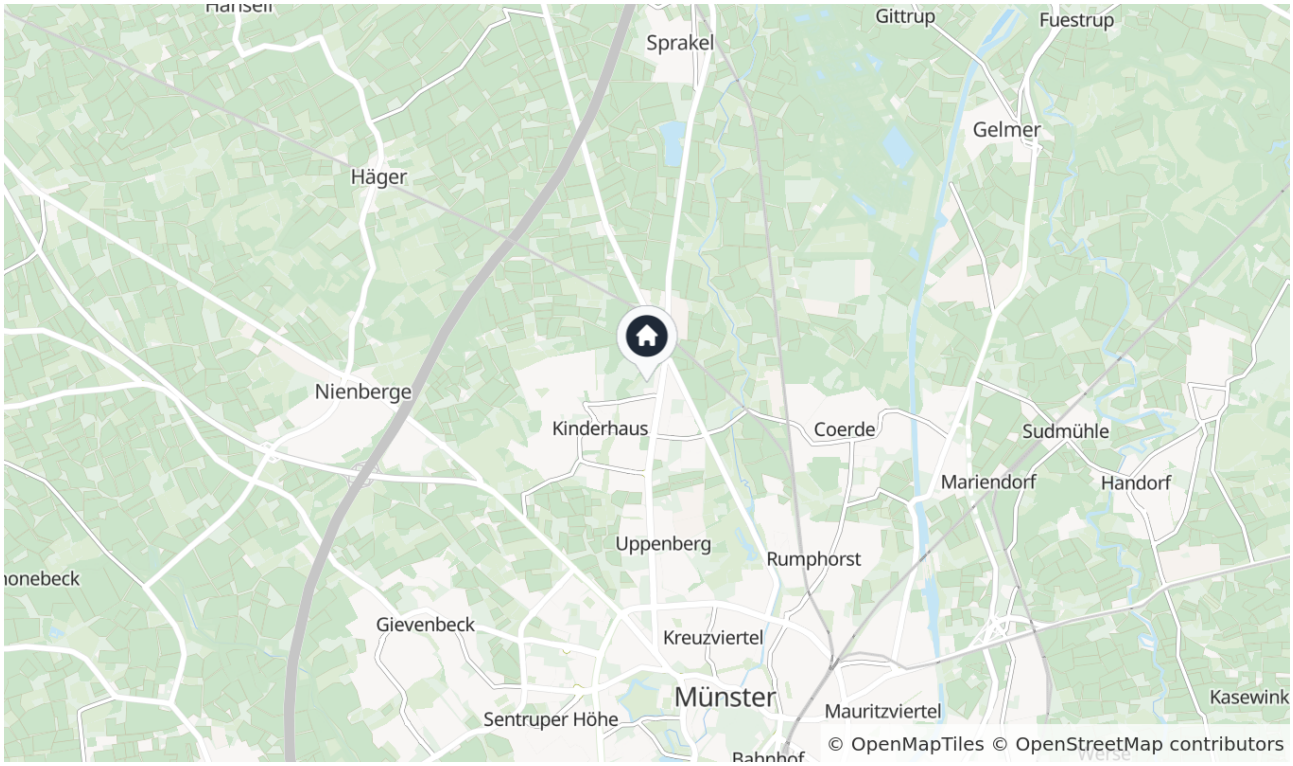
Lage & Umgebung

48159 Münster

Die Immobilie befindet sich im nördlichen Stadtgebiet Münsters im gewachsenen Stadtteil Alt-Kinderhaus. Die Lage verbindet die Vorteile eines etablierten Wohnstandorts mit der Nähe zur Münsteraner Innenstadt. Als bedeutender Hochschul-, Verwaltungs- und Wirtschaftsstandort bietet Münster ein stabiles wirtschaftliches Umfeld, eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum und eine nachhaltig positive Entwicklung.

Auch die unmittelbare Mikrolage überzeugt: Geschäfte des täglichen Bedarfs, verschiedene Dienstleister und gastronomische Angebote sind schnell erreichbar. Durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Lage an einer wichtigen Verkehrs- und Radverbindung ist der Standort sowohl für Bewohner als auch für Kunden, Mitarbeiter oder Besucher komfortabel erreichbar.

Damit verbindet die Immobilie urbane Nähe, eine gewachsene Nachbarschaft und eine hohe Alltagsqualität mit einer funktionalen Infrastruktur. Gerade die Kombination aus Wohn- und potenzieller Gewerbenutzung profitiert von der guten Erreichbarkeit und der lebendigen Umgebung.



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

Energieausweis

Energieausweistyp
Bedarf

Endenergiebedarf
201,8 kWh/(m²a)

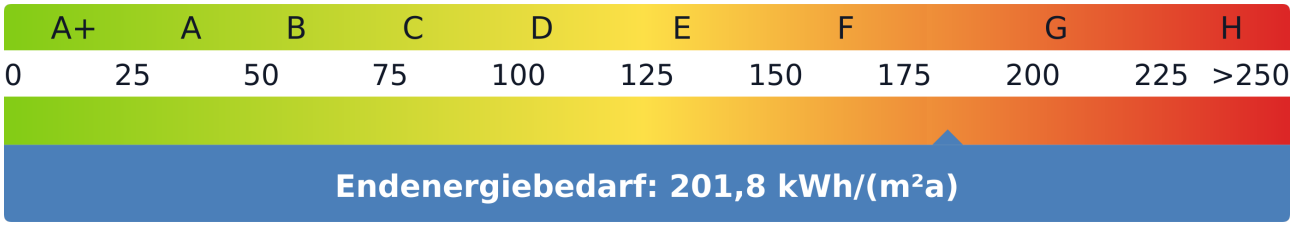
Energieeffizienzklasse
G

Baujahr
1964

Wesentlicher Energieträger
Gas

Befeuerungsart
Gas

Heizungsart
Zentralheizung, Fußbodenheizung





Außenbereich mit Blick auf den Anbau



Essbereich (2) Anbau



Wohnzimmer Anbau



Gäste-WC Erdgeschoss Anbau



Schlafzimmer Obergeschoss Anbau



Schlafzimmer mit Blick auf begehbaren Kleiderschrank Anbau



Badezimmer Anbau



Badezimmer (2) Anbau



Dusche Obergeschoss Anbau



Ausblick in den Garten



Blick auf beide Häuser



Verkaufsbreich Vorderhaus (2)



Verkaufsbreich Vorderhaus



Offener Wohn-Essbereich Obergeschoss Vorderhaus



Schlafzimmer 2 Obergeschoss Vorderhaus



Schlafzimmer 3 Obergeschoss Vorderhaus



Schlafzimmer Obergeschoss Vorderhaus



Badezimmer Obergeschoss Vorderhaus (2)



Badezimmer Obergeschoss Vorderhaus



Extra Zimmer Spitzboden Vorderhaus



Ausgebauter Spitzboden Vorderhaus

Kontakt

Telefon: 0251 / 418 48-14
E-Mail: t.horstmann@homann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner
Tim Horstmann

Impressum
homann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet
homann-immobilien.de