

Immobilien-Exposé

**Einfamilienhaus mit
Entwicklungspotenzial auf 738 m²
Grundstück in Gievenbeck**

Objekt-Nr.:
2988

Einfamilienhaus zum Kauf

in 48161 Münster



Details

[Zum Kauf](#)[Kamin](#)[Sauna](#)

Kaufpreis

769.000 €Kaufpreis pro m²**4.689,02 €**

Wohnfläche

ca. 164 m²

Zimmer

6

Grundstücksfläche

ca. 738 m²

Schlafzimmer

3

Badezimmer

2

Separate WCs

1

Balkone

1

Terrassen

1

Baujahr

1962

Zustand

gepflegt

Unterkellert

teilweise

Käuferprovision

3,57 %

Beschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Münsters befindet sich dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1962. Auf dem großzügigen Grundstück mit ca. 738 m² haben Sie die seltene Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Mit insgesamt sechs Zimmern und zwei Badezimmern bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für Familien, die Platz, Ruhe und ein großzügiges Grundstück suchen.

Durch den gelungenen Ausbau des Dachgeschosses wurde neue Wohnfläche geschaffen, die zusätzlichen Raum für die ganze Familie bietet. Hier lassen sich Kinderzimmer, ein Spielbereich oder ein ruhiger Arbeitsbereich einrichten, flexibel anpassbar an die Bedürfnisse der Familie.

Besonderes Highlight dieser Immobilie ist der liebevoll angelegte und gepflegte Garten, der dank seiner idealen Südwestausrichtung zahlreiche Sonnenstunden garantiert und so zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier genießen Sie Privatsphäre und viel Platz für Ihre Gestaltungsideen. Der Kellerbereich bietet zudem mit einer hauseigenen Sauna einen zusätzlichen Wohlfühlfaktor, um sich nach einem aktiven Familienalltag zu entspannen. Zwei Garagen sorgen für ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und alles, was im Familienleben sonst noch untergebracht werden möchte.

Während die Substanz des Hauses durchgehend gepflegt wurde, bieten sich spannende Entwicklungsmöglichkeiten und die Chance, das Objekt energetisch und optisch genau nach den Bedürfnissen Ihrer Familie zu modernisieren und weiterzuentwickeln.

Ein seltenes Angebot für Familien, die sich den Traum vom eigenen Haus mit großem Garten in gefragter Lage von Münster erfüllen möchten. Nutzen Sie die solide 60er-Jahre Basis der Immobilie, um durch eine gezielte Renovierung ein modernes Statement-Haus zu schaffen. Ob offene Wohnkonzepte, energetische Sanierung oder andere individuelle Gestaltungsideen, hier sind Ihren Vorstellungen keine Grenzen gesetzt.

Ausstattung

Diese Immobilie überzeugt mit folgenden Ausstattungsdetails:

- Wohnfläche: 6 Zimmer, großzügig verteilt auf EG und ausgebautes DG.
- Sanitär: 2 Badezimmer (eines davon bereits saniert) sowie ein separates Gäste-WC.
- Wellness: Eigene Sauna im Haus.
- Garten: Ein liebevoll angelegter und gepflegter Garten mit sonniger Südwestausrichtung.
- Parken: 2 Garagen direkt am Objekt.
- Technik: Beheizung über eine zuverlässige Gaszentralheizung (Baujahr 2008) mit neuer Pumpe (2026).

Sonstiges

Hat die von uns angebotene Immobilie Ihr Interesse geweckt?

Gerne stelle ich Ihnen die Immobilie in einem persönlichen Gespräch vor und vereinbare einen Besichtigungstermin.

Ihre persönliche Ansprechpartnerin:

Tel. 0251-41848-20

Email: a.wegener@homann-immobilien.de

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

48161 Münster

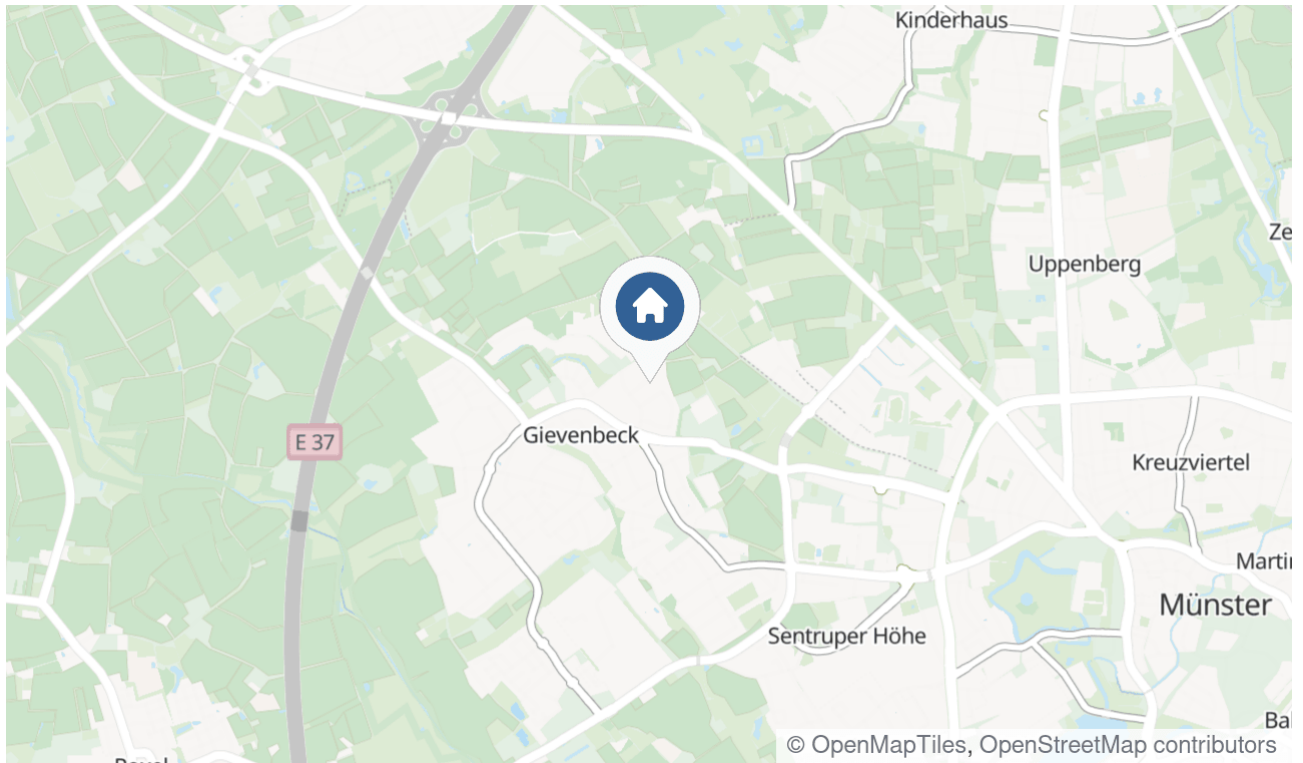
Das Haus befindet sich in einer gewachsenen Wohnstraße im beliebten Münsteraner Stadtteil Gievenbeck. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Grünflächen. Gievenbeck zeichnet sich durch seine familienfreundliche Atmosphäre, eine gewachsene Nachbarschaft sowie eine sehr gute Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien sowie Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet das nahegelegene Zentrum von Gievenbeck eine gute Auswahl an Geschäften und Gastronomie.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Münsteraner Innenstadt sowie zu den Universitätsstandorten. Auch mit dem Fahrrad, dem bevorzugten Verkehrsmittel in Münster, ist die City bequem und zügig erreichbar.

Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Grünanlagen, Spielplätze und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Freien ein.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie.

Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Energieausweis gültig bis

22.04.2036

Endenergiebedarf

295 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse

H

Energieausweis Baujahr

1962

Wesentlicher Energieträger

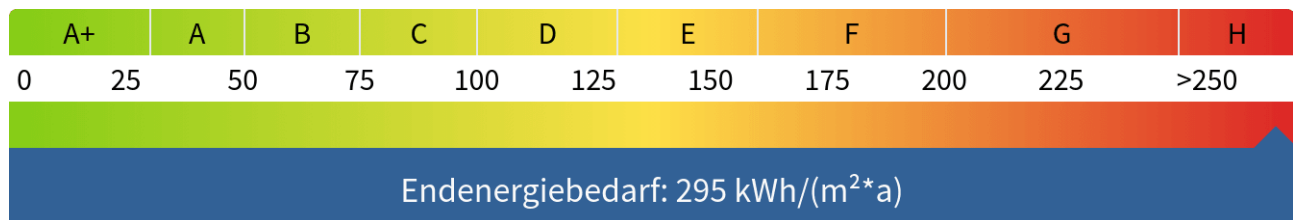
ERDGAS_LEICHT

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Garten



Terrasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kamin



Badezimmer EG



Schlafzimmer EG



Eingang



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG



Schlafzimmer OG



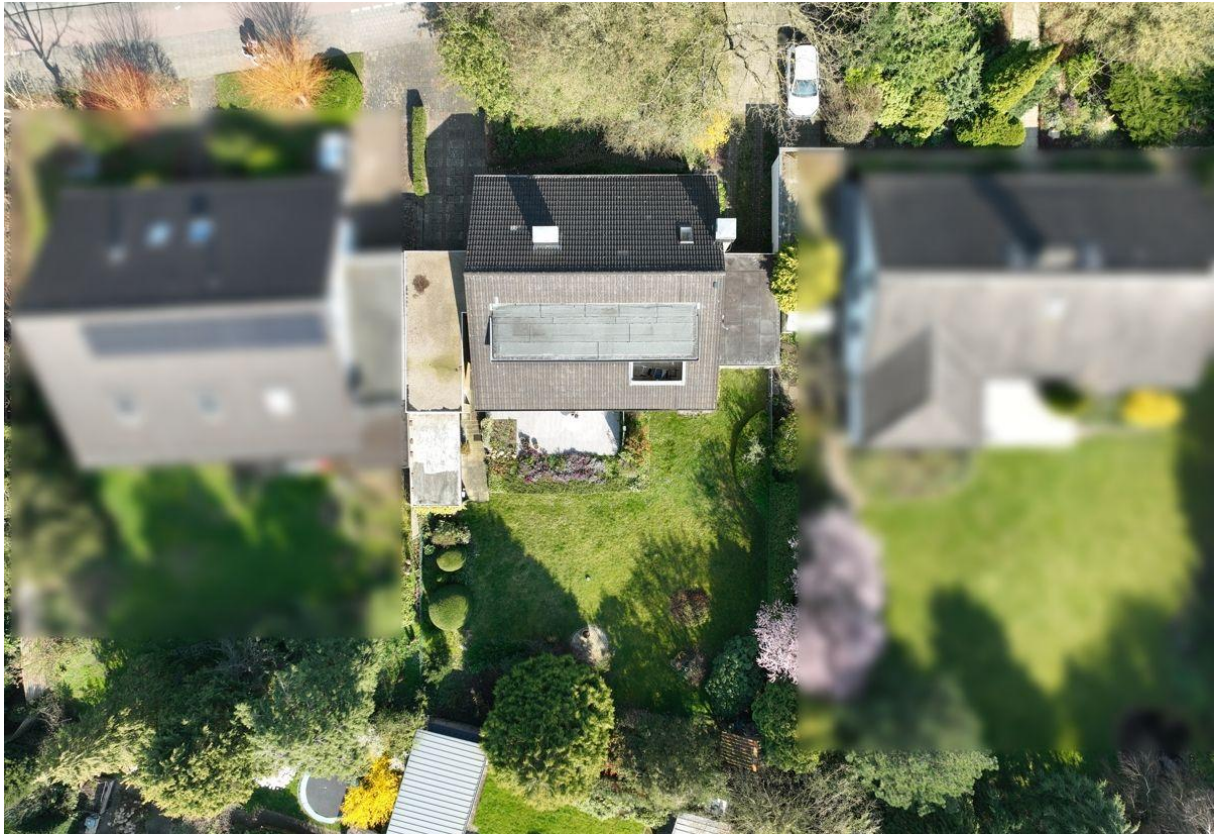
Garten



Sauna



Hausansicht



Grundstück



Grundriss EG



Grundriss DG



Grundriss KG

Kontakt

Homann Immobilien Münster GmbH

Servatiiplatz 7

48143 Münster

Telefon: 00492514184820

E-Mail: a.wegener@homann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Anna-Elena Wegener

Impressum

homann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

homann-immobilien.de

