

# **HOMANN**

## **IMMOBILIEN**

Immobilienexposé  
**Familienfreundliches Stadthaus in Uninähe**

Objekt-Nr.:  
10



## Haus zum Kauf

Familienfreundliches Stadthaus in Uninähe

**Kaufpreis**  
495.000 €

 148 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 177 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 2020  
Baujahr

 3  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	495.000 €
<b>Käuferprovision</b>	2,38 % des Kaufpreises	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	10	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	148 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
	Grundstück (ca.)	177 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	1
	Anzahl Terrassen	1
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	2020

Unterkellert

Ja

## Beschreibung

Auf einem attraktiven Grundstück in Südausrichtung entsteht ein Stadthaus im modernen Bauhausstil in zentraler Lage von Münster-Roxel. Das Haus wird über moderne Technik und eine attraktive Ausstattung verfügen und bietet somit auf ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein besonderes Wohnerlebnis. Besonders für Familien bietet der durchdachte Grundriss, der schöne Garten in Verbindung mit dem modernen Baustil in idyllischer Lage ein wunderschönes neues zu Hause.

Die Grundstücksgröße setzt sich wie folgt zusammen:

Hausgrundstück: 122,00 m<sup>2</sup>

Anteil Zuwegung: 19,33 m<sup>2</sup>

Anteil Stellplätze: 35,83 m<sup>2</sup>

---

Gesamt: 177,17 m<sup>2</sup>

Innerhalb der letzten fünf Jahre ist der Bodenrichtwert um 35 % gestiegen (Quelle Boris NRW):

2015: 280 €/m<sup>2</sup>

2016: 310 €/m<sup>2</sup>

2017: 340 €/m<sup>2</sup>

2018: 360 €/m<sup>2</sup>

2019: 380 €/m<sup>2</sup>

Es handelt sich hierbei um Kaufgrundstücke in Realteilung, demnach keine Erbpacht oder Aufteilung in eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Baugenehmigung liegt bereits vor, sodass im Frühjahr 2020 mit dem Bau begonnen werden kann. Sichern Sie sich jetzt eines von nur 9 modernen Stadthäusern in Münster-Roxel!

## Ausstattung

Das Haus wird über eine gehobene und moderne Ausstattung verfügen.

Das Gebäude entspricht dem hochwertigen, aktuellen KfW 55 Standard (zinsgünstige KfW-Mittel 120.000 €, effektiver Jahreszins 0,75 %). Die Energieversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe und bietet somit ein erhebliches Einsparpotenzial bei den Betriebskosten. Ein großer Vorteil der Wärmepumpe ist, dass so gut wie kein CO<sub>2</sub> bei der Verwendung von Ökostrom ausgestoßen wird (0,13 Tonnen pro Jahr, Ökostrom-Vertrag schließt jeder Käufer selber ab, der Preis für Ökostrom liegt ca. 1,42 Cent über dem für Normalstrom). Im Vergleich dazu werden bei einer herkömmlichen Gasheizung 2,59 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich ausgestoßen.

Des Weiteren gehen die Bauleistungen deutlich über den normalen Baustandard hinaus: Malerarbeiten, Oberböden, Außenanlagen, Zuwegungen und Terrassen sowie alle erforderlichen Hausanschlüsse werden fertiggestellt und sind im Kaufpreis bereits enthalten. Ein ca. 30 m<sup>2</sup> großer Keller rundet dieses Angebot ab.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen ein großzügiger und heller Wohn- & Essbereich, eine Küche sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Sie gelangen von dem Wohn- und Essbereich auf die Sonnenterrasse und in den schönen Garten, welcher Ihnen entspannte Abendstunden ermöglicht.

Das Obergeschoss erreichen Sie über die Treppe im Flur. Dort bieten zwei Zimmer sowie ein

Tageslichtbadezimmer mit Wanne und begehbare Dusche ausreichend Platz zum Wohlfühlen.

Ein weiteres Highlight dieses Stadthauses ist die ca. 13 m<sup>3</sup> große Dachterrasse, auf der Sie Ihren Frühstückskaffee oder die Abendsonne genießen können. Das Studio bietet Ihnen zusätzlich ein Duschbad mit Tageslicht.

Ein PKW-Stellplatz im Wert von 7.500 € ist im Preis enthalten.

## Lage

Roxel - das Annette-Dorf! Annette von Droste-Hülshoff, 10. Januar 1797 bis 24. Mai 1848, hat hier auf Schloss Hülshoff gelebt.

Roxeler Str. 549b - Das Grundstück befindet sich im Zentrum von Münster-Roxel. Nicht zuletzt dank seiner gewachsenen Infrastruktur gehört Roxel zu den beliebten Stadtteilen Münsters: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein umfassendes Sport- und Freizeitangebot sowie die vielfältige Gastronomie schaffen eine hohe Lebensqualität.

Niedergelassene Ärzte finden Sie hier ebenso wie Kindergärten und Schulen. Bereits nach wenigen Minuten Fußweg durch ein idyllisches Wohnviertel erreichen Sie den uralten Ortskern mit Marktplatz und Einkaufszentrum.

Die Verkehrsanbindungen sind exzellent und ermöglichen Ihnen so eine hervorragende Mobilität: Mit dem Stadtbus, welcher im 10-Minuten-Takt vor der Haustür abfährt, erreichen Sie das Uniklinikum/ die Mensa II in 10 Minuten.

Der gut asphaltierte Radweg ermöglicht es, z. B. die Universitätseinrichtungen, in nur ca. 15 Minuten zu erreichen. Die Autobahnen A1 und A43 sind mit dem PKW ebenfalls schnell zu erreichen.

## Sonstiges

Hat dieses Projekt Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir es Ihnen in einem persönlichen Gespräch detailliert vor.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Kevin Uhde

0251 418 48 - 88

k.uhde@homann-immobilien.de

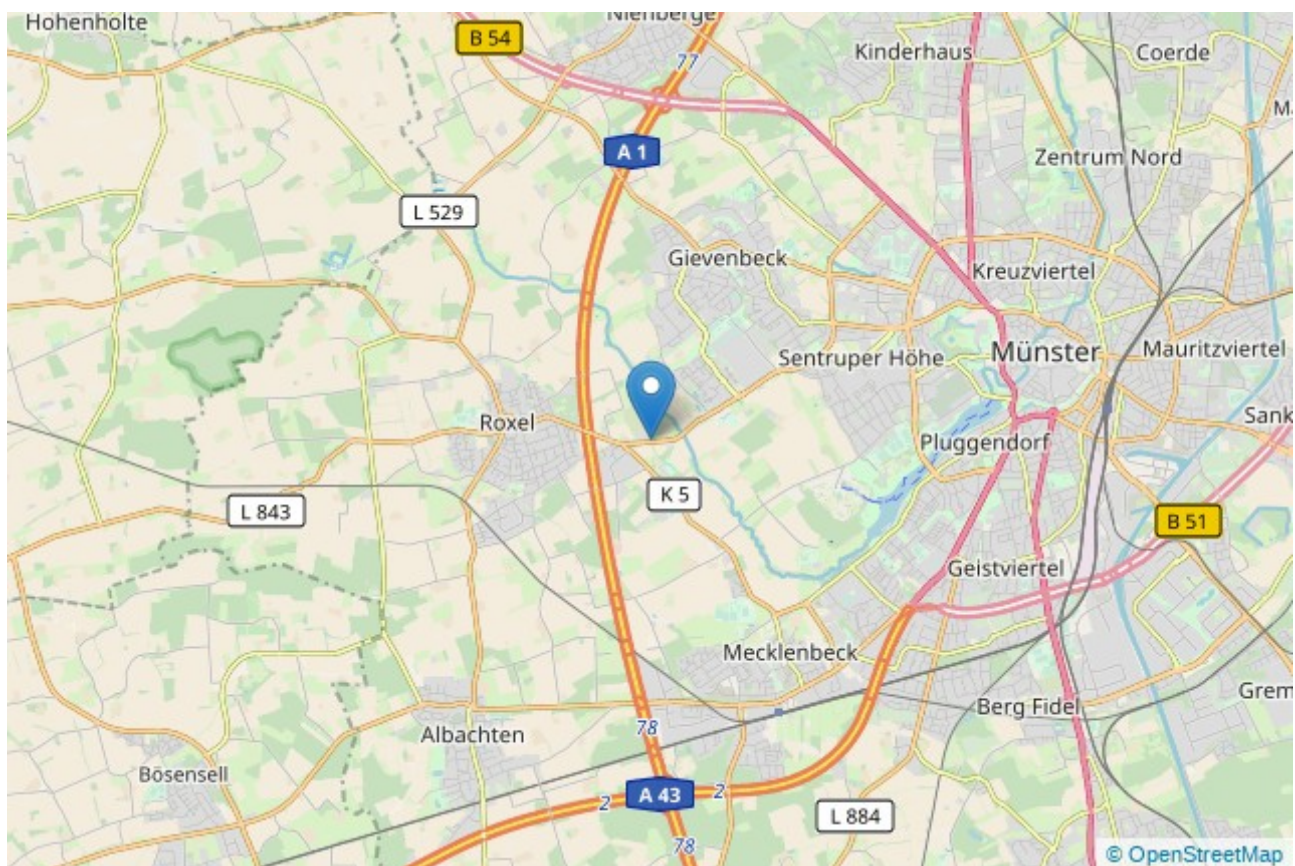
Weitere Informationen erhalten Sie unter der angegebenen Objektnummer auf unserer Internetseite: [www.homann-immobilien.de](http://www.homann-immobilien.de)

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Kevin Uhde
<b>Telefon</b>	0251 41848-88
<b>Ort</b>	48143 Münster
<b>E-Mail</b>	k.uhde@homann-immobilien.com
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.homann-immobilien.de">https://www.homann-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

48161 Münster





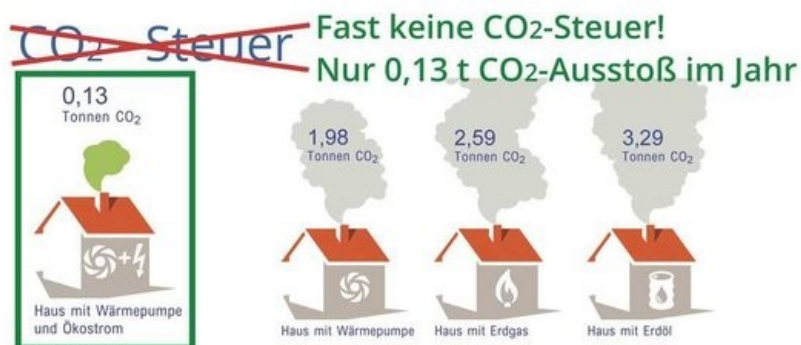


Die Gartenperspektive



Die Vogelperspektive.png







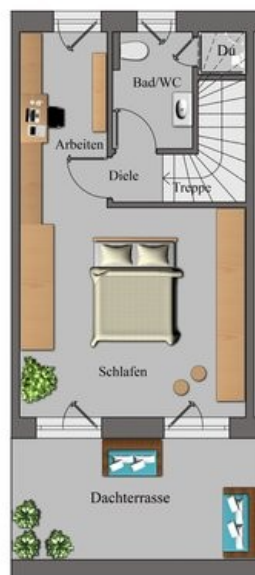
Lageplan - drei Reihenhäuser



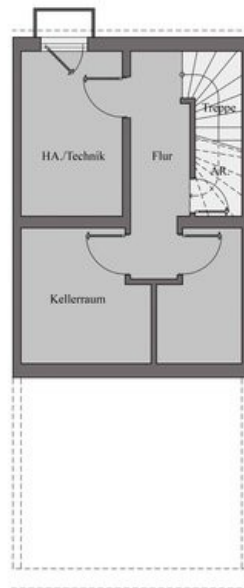
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss