

## Raum für Lebensträume – familienfreundliches Mittelreihenhaus mit optimalem Grundriss

Münster, Albachten, Nordrhein-Westfalen



Wohnfläche	111 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	160 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	2
Baujahr:	1980
Energieversorgung:	Gas
Kaufpreis:	444.000 EUR

### Objektbeschreibung

Dieses familienfreundliche Mittelreihenhaus ist derzeit vermietet. Die Mieter haben die Absicht, Ihr Mietverhältnis zu kündigen, konnten bislang jedoch noch keine passende Anschlusswohnung finden. Ein Auszug ist somit vorgesehen, der genaue Zeitpunkt allerdings noch offen.

Das Haus aus dem Jahr 1980 überzeugt durch seine massive Bauweise, eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie die optimale Raumnutzung auf ca. 111 qm Wohnfläche. Teilunterkellert und mit einem charmanten Garten bietet es Alltagstauglichkeit und Wohlfühlatmosphäre in einem – ideal für Familien, die Wert auf Funktionalität und gemütliches Wohnen legen.

Sie betreten das Haus durch den großzügigen Flur, der mit einer praktischen Garderobe für den Alltag begeistert. Rechts befindet sich die große, helle Küche, die zum gemeinsamen Kochen einlädt. Angrenzend befindet sich das gemütliche Wohn- und Esszimmer, das mit großen Fenstern viel Tageslicht hereinlässt und ein heimeliges Ambiente schafft. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse, die einen traumhaften Blick in eine kleine grüne Oase bietet – der perfekte Ort zum Entspannen oder für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Ein kleines Gäste-WC rundet die Ebene ab.

Über die offene Holzterrasse erreichen Sie das großzügige Obergeschoss. Straßenseitig empfängt Sie das große Schlafzimmer mit zwei Fenstern – lichtdurchflutet und perfekt zum Zurückziehen. Zur Gartenseite hin öffnen sich zwei Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind. Sie haben eine schöne Größe für ein Büro, Kinder- oder Gästezimmer. Dazwischen liegen zwei Bäder: ein kleineres Bad mit Dusche und Toilette für den schnellen Einstieg in den Tag sowie ein großes Familienbad mit Badewanne und Toilette für entspannte Abende. Eine schmale Abseite lässt Utensilien des Alltags praktisch verschwinden. Ein durch gemütliche Dachschrägen geprägter Raum im Dachgeschoss lädt zum Spielen, Entspannen oder als Homeoffice ein.

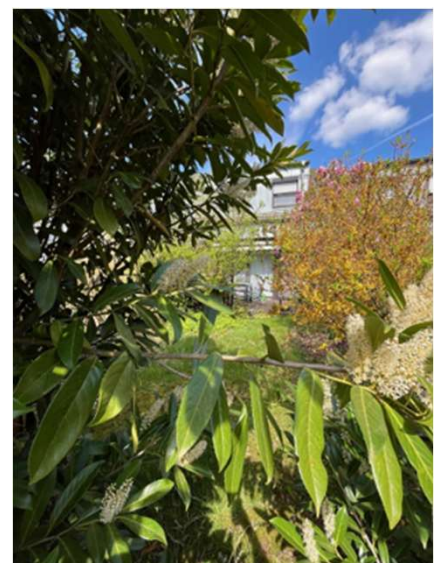
### Kontakt



Nicole Löschen  
GSP asset management GmbH

Haus Sentmaring 7  
48151 Münster

+49 170 752 14 73  
nicole.loeschen@gsp-am.de



Über eine separate Treppe gelangen Sie in den Keller. Neben dem technischen Heizungsraum finden Sie einen großen Vorratsraum sowie einen weitläufigen Kellerraum. Dieser bietet Platz für Ihren Fundus an saisonalen Gegenständen oder für ein Hobby.

Zum Haus gehört eine exklusive Garage im ca. 100 m vom Haus entfernten Garagenhof. Sie bietet sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum.

Ein Haus zum Wohlfühlen – solide gebaut, durchdacht geplant und mit hohem Wohnkomfort. Die praktische Aufteilung lässt Raum für individuelle Wünsche, während der Garten und die helle Ausrichtung für Behaglichkeit sorgen.

## Ausstattung

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit authentischen Holzfenstern aus dem Baujahr, die für langlebige Qualität und klassischen Charme stehen.

Die verlässliche Gasheizung aus dem Jahr 2009 sorgt für wohlige Wärme. Dieses schöne Mittelreihenhaus ist ein Gesamtpaket, das sofortige Wohnfreude garantiert und bei Bedarf einfache Modernisierungsoptionen bietet.

Das Haus ist derzeit vermietet (Kaltmiete 1.116,60 € + Garage 55 €) und bietet damit eine interessante Investitionsmöglichkeit.

Auf Wunsch der Mieter sind keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

## Lage

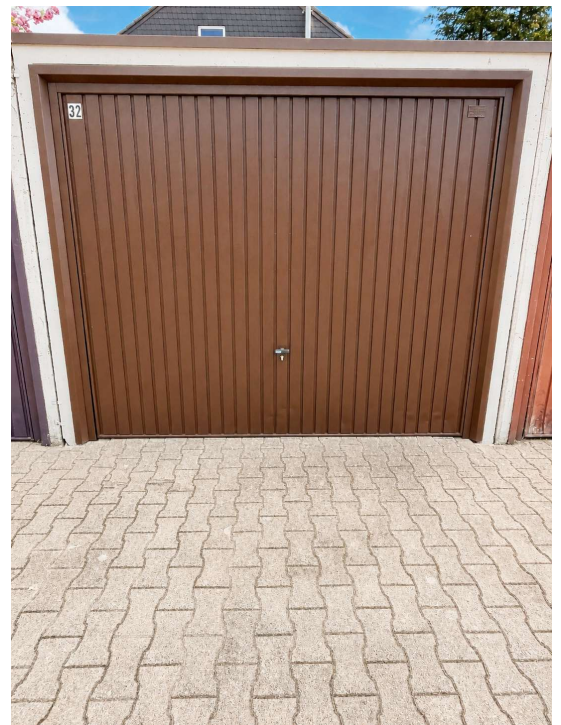
Dieses charmante Mittelreihenhaus liegt im dörflich geprägten Münsteraner Stadtteil Albachten und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung. Die ruhige, grüne Umgebung macht den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Berufspendler, die Wert auf Lebensqualität und eine gute Infrastruktur legen.

Der Ortskern ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie eine gute medizinische Versorgung mit Apotheken und Ärzten. Auch Grundschulen befinden sich vor Ort, während weiterführende Schulen bequem in den umliegenden Stadtteilen oder in Münster erreichbar sind – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Der nahegelegene Bahnhof Albachten ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung: In nur etwa 15 Minuten gelangt man zum Hauptbahnhof Münster.

Trotz der guten Verkehrsanbindung überzeugt die Lage durch ihre angenehme Ruhe und das harmonische Wohnumfeld. Das gepflegte, familienfreundliche Wohngebiet zeichnet sich durch ein starkes Gemeinschaftsgefühl aus. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Reitställe, Spielplätze und Sportvereine befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem laden idyllische Spazier- und Radwege dazu ein, aktiv zu sein oder einfach die Natur zu genießen – ein perfekter Rückzugsort vom Alltag.

## Haftungsausschluss:

Alle Angaben basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.



## Maklervertrag für Kaufinteressenten

Zwischen

GSP asset management GmbH,  
Haus Sentmaring 7, 48151 Münster, nachfolgend "Makler" genannt -

und

---

nachfolgend "Interessent" genannt –  
wird folgender Maklervertrag geschlossen:

### 1. Vertragsgegenstand

Der Interessent beauftragt den Makler, ihm Kaufobjekte entsprechend seinen Suchkriterien anzubieten oder zu vermitteln. Der konkrete Gegenstand dieses Vertrages ergibt sich aus der Objektbeschreibung im beigefügten Exposé. Durch Anforderung weiterer Informationen, Vereinbarung oder Durchführung von Besichtigungsterminen erklärt sich der Interessent mit den Bedingungen dieses Maklervertrages einverstanden.

### 2. Maklerleistungen

Der Makler verpflichtet sich, den Interessenten über das Objekt zu informieren, Besichtigungstermine zu organisieren und ihn bei Verhandlungen zu unterstützen.

### 3. Maklerprovision

Bei erfolgreichem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages für das nachgewiesene oder vermittelte Objekt verpflichtet sich der Interessent zur Zahlung einer Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher MwSt. Die Provision wird mit Abschluss des Kaufvertrages fällig.

### 4. Doppeltätigkeit

Der Makler darf auch für den Verkäufer tätig werden.

### 5. Vertragsdauer und Kündigung

Dieser Vertrag endet mit Abschluss des Kaufvertrages oder kann von beiden Seiten mit einer Frist von 4 Wochen gekündigt werden.

### 6. Datenschutz

Der Interessent erklärt sich mit der Speicherung seiner personenbezogenen Daten zum Zwecke der Vertragsdurchführung einverstanden.

### 7. Widerrufsrecht

Der Interessent hat das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beginnt mit Vertragsschluss.

### 8. Sonstiges

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Textform. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Ort, Datum: