



**Ihr Ansprechpartner**  
**Herr Christian Bucker**

C.B-Immoconsult e.K

Herrenstr. 5  
48308 Senden

**Telefon:**  
+49 2597 691809

**Mobil:**  
+49 170 8008297

**Fax:**  
+49 2597 692975

**Email**  
cb@cbimmo.de

**Internet**  
<http://www.cbimmo.de>

## Einziehen und Wohlfühlen...

**Kennung (Intern):** 60341

**Kennung (Extern):** CB-657

**Objektart:** Haus kaufen

**Standort:**  
n n  
Deutschland

**Kaufpreis:** 389.000,00 EUR

**Grundstück (ca.):** 350 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche (ca.):** 104 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 4

**Baujahr:** 2000

**Energieausweis:** Verbrauchsorientiert

**Energieausweis (Effizienzklasse):** B

**Energieausweis (Kennwert):** 69,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Courtage** 4,76% (inkl. Mwst: ja)

EXPOSÉ

## Beschreibung

Diese schöne Doppelhaushälfte begeistert durch ihren sehr gepflegten Zustand und ihren ganz besonderen Charme.

Hier präsentieren wir Ihnen ein wunderbares Nest mit einem aussergewöhnlichen Wohngefühl.

Der Flur und das Gäste-WC präsentieren sich in hellem und freundlich modernen Landhausstil, der durch die Haustür mit Sprossenfenstern perfekt unterstrichen wird.

Die Küche punktet mit zwei Fenstern, die für viel Lichteinfall sorgen, und bietet genügend Platz für einen Esstisch. In der Küche und im Flur wurden helle, zeitlose Fliesen verlegt, die den modernen Look des Hauses unterstreichen, aber nicht zu kühl wirken lassen.

Im Wohnzimmer wurde Echtholzparkett verlegt, welches den Wohlfühlfaktor noch verstärkt. Die großen Fenster ermöglichen einen wunderbaren Blick in den liebevoll angelegten, uneinsehbaren Garten. Durch die Tiefe des Gartens haben Sie, trotz der Nordausrichtung, die Möglichkeit alle Sonnenstunden voll auszukosten. Lassen Sie sich von dem idyllisch angelegten Garten verzaubern...

Vom Flur aus führt Sie eine massive Treppe in das Dachgeschoss. Hier finden Sie das Elternschlafzimmer, zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer oder Büro eignen, und ein weiß gefliestes Tageslichtbad vor, das über eine Dusche, eine Badewanne und einen grau gefliesten Fußboden verfügt.

Der ausgebauter Spitzboden ist lediglich über eine Einschubtreppe zu begehen, bietet aber viel Platz zur individuellen Nutzung.

In dem Teilkeller befindet sich der Waschraum und ein Hobbykeller.

Das Carport und ein Aussenstellplatz vor dem Carport vervollständigen dieses attraktive Angebot!

Lassen Sie sich von dem Charme dieses Hauses begeistern - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

- Teilkeller
- Carport mit Schuppen
- ausgebauter Spitzboden
- Fliesen & Parkett im Erdgeschoss
- Heizungstherme Baujahr 2014

## Lage

Die Gemeinde Senden mit ca. 20.000 Einwohnern liegt mitten in der reizvollen münsterländischen Parklandschaft und bietet vor den Toren von Münster ein idyllisches Umfeld.



Weitläufige Grünanlagen mit integrierten Biotopen, Naherholungsgebiete, wie an der Stever oder dem Dortmund-Ems-Kanal, sowie das Naturschutzgebiet Venner Moor und ein gepflegter Ortskern machen Senden so überaus attraktiv.

Senden verfügt aber auch über hervorragende Autobahnanbindungen an die A43 und die A1. Innerhalb kürzester Zeit sind Sie auf der Autobahn in Richtung Ruhrgebiet oder Norden, aber auch in Münster. Wenn Sie nach Münster lieber den öffentlichen Nahverkehr nutzen, gewährleistet der Regionalverkehr Münsterland Ihnen hier regelmäßige Busverbindungen.

Senden bietet vor allem jungen Familien eine sehr hohe Lebensqualität. So finden Sie hier neben 7 Kindergärten ein umfassendes Schulangebot von 2 Grundschulen, einem Gymnasium, einer Real- und einer Hauptschule.

Die Volkshochschule, Bildungswerke, Kunst- und Musikschulen lassen in Bezug auf Aus- und Weiterbildung keine Wünsche offen. Diverse Sportvereine und das Hallenfreibad Cabrio lassen auch in der Freizeit keine Langeweile aufkommen.

All diese Faktoren in einem beschaulichen Umfeld machen das Leben in Senden so lebenswert und locken auch immer mehr Münsteraner aus der Stadt heraus, vor die Tore von Münster.



## Sonstiges

Die Baufinanzierung ist ein wesentlicher Bestandteil für die Erfüllung Ihres Wohntraums. Wir bieten Ihnen eine sichere und individuelle Baufinanzierung mit Top-Konditionen. Da wir an keine Bank, Versicherung oder Bausparkasse gebunden sind, können wir auf bis zu 50 verschiedene Kreditinstitute zugreifen. Somit durchleuchten wir den gesamten Markt und finden für Sie das beste Angebot. Das Ergebnis: Im Schnitt liegt unser Angebot 0,5% unter der Kondition Ihrer Hausbank. ([www.baugeldkonzepte.de](http://www.baugeldkonzepte.de)). Nutzen auch Sie diesen kostenlosen Service!

Diese Offerte ist freibleibend. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte. Alle Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Haftung übernehmen.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die C.B-Immoconsult e.K. nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten



Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.





## Preise

- Kaufpreis:** 389.000,00 EUR
- Provisionspflicht:** Ja
- Courtage:** 4,76%  
(inkl. Mwst: ja)
- Mehrwertsteuersatz (%):** 19,00 %
- Hinweis zur Courtage:** Es handelt sich hierbei um ein provisionspflichtiges Angebot. Durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit kommt der Maklervertrag mit uns zu Stande. Bereits mit Ihrer Anfrage erklären Sie sich mit den Bedingungen dieses Exposés einverstanden. Die Käufercourtage in Höhe von 4,76 % auf den Kaufpreis inkl. 19 % MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.
- Carport (Anzahl):** 1

## Flächen

- Wohnfläche ca. (m²):** 104 m²
- Grundstücksfläche ca. (m²):** 350 m²
- Anzahl der Zimmer:** 4
- Anzahl der Schlafzimmer:** 3
- Anzahl der Wohn-Schlafzimmer:** 1
- Anzahl der Badezimmer:** 1
- Anzahl separate WCs:** 1
- Anzahl der Balkone/Terrassen:** 1
- Anzahl der Terrassen:** 1

## Ausstattung

- Heizungsart:** Zentralheizung
- Befuerung:** Gas
- Objekt:** ist Teil unterkellert

## Zustand

- Baujahr:** 2000
- Heizungsart:** Zentralheizung
- Befuerung:** Gas
- Energieausweis:** Verbrauchsorientiert
- Nach EnEV:** Ab dem 1.5.2014
- Gebäudeart:** Wohngebäude
- Energieausweis gültig:** 12.05.2030
- Energieausweis ausgestellt:** 12.05.2020
- Energieausweis (Effizienzklasse):** B
- Energieausweis (Kennwert):** 69,6 kWh/(m²\*a)

## Verwaltung

- Lage, Gebiet:** Wohngebiet

## Grundriss

Grundriss Erdgeschoss

**C.B-Immoconsult**  
Ihre Immobilienspezialisten

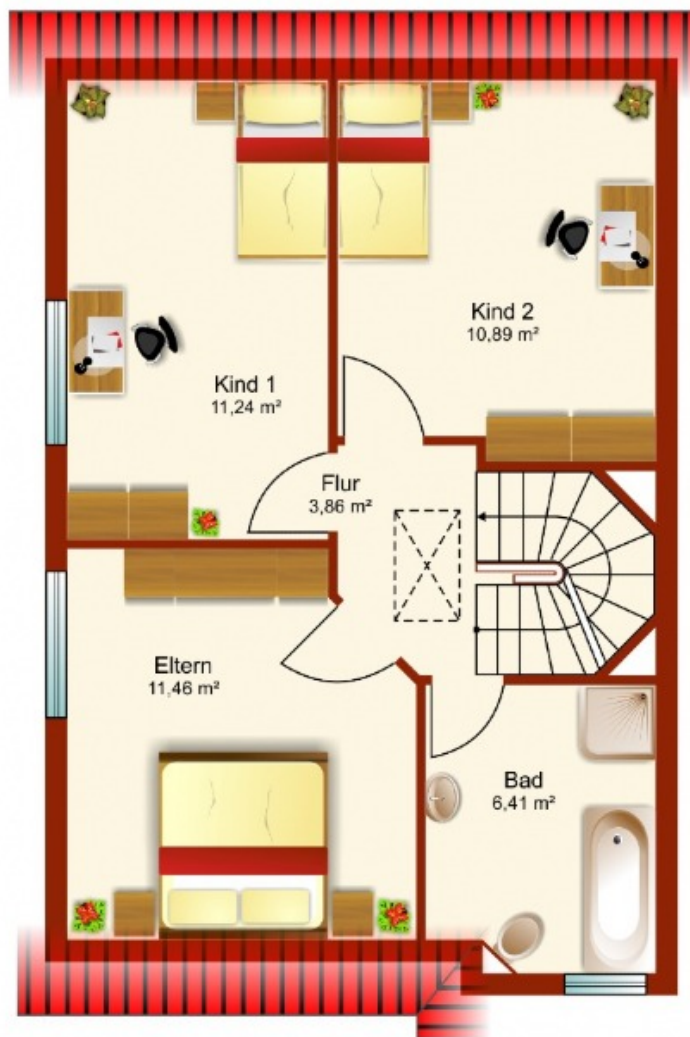


Erdgeschoss

EXPOSÉ

## Grundriss

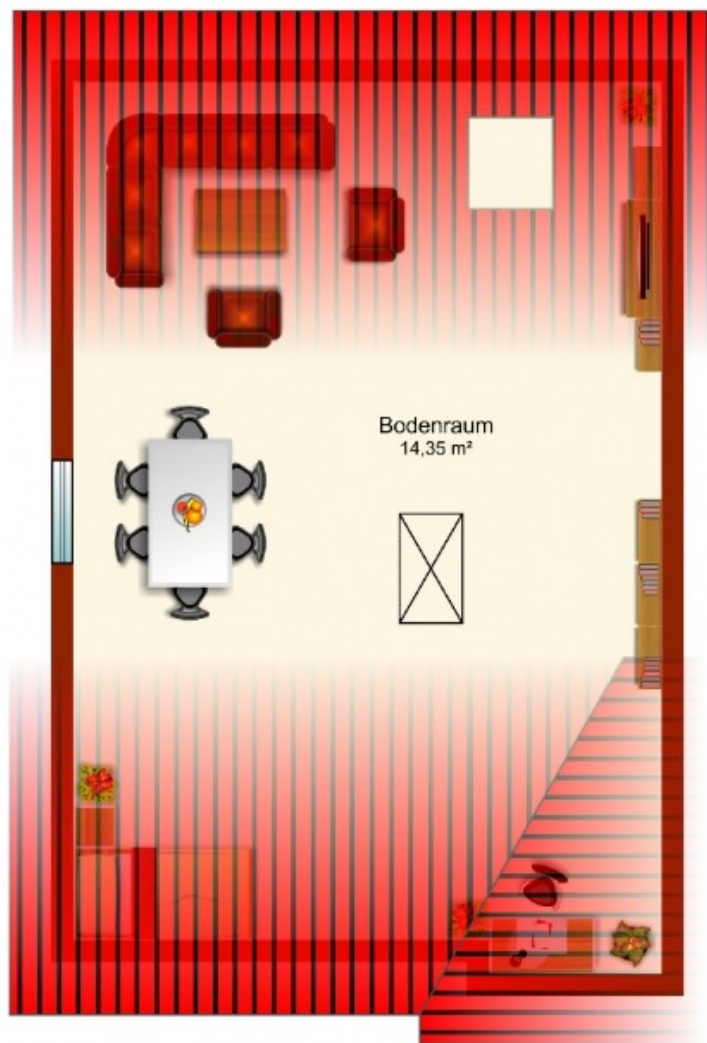
Grundriss Dachgeschoss



Dachgeschoss



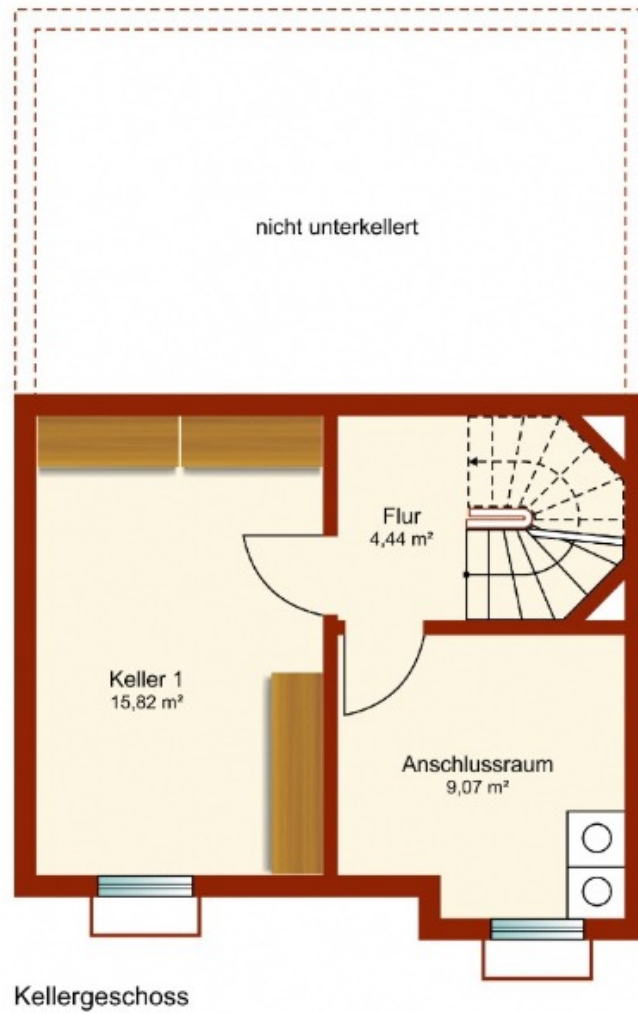
**Grundriss**  
Grundriss Spitzboden



Spitzboden

## Grundriss

Grundriss Keller





## Weitere Objektbilder

Garten



Fontansicht





## Weitere Objektbilder

Flur



Flur Eingangsbereich



## Weitere Objektbilder

Gäste-WC



Küche





## Weitere Objektbilder

Küche



Wohnzimmer





## Weitere Objektbilder

Wohnzimmer mit Gartenzugang



Gartenidylle





## Weitere Objektbilder

Garten mit Rückansicht



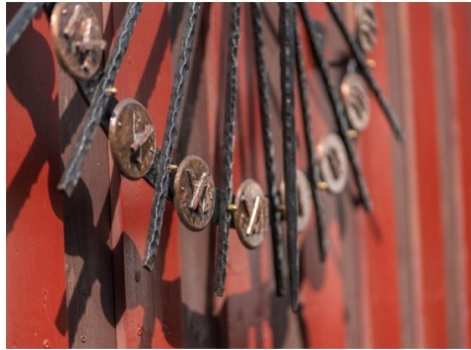
Terrasse





## Weitere Objektbilder

Bild...



Garten





## Weitere Objektbilder

Gartenimpressionen



Flur Dachgeschoss



## Weitere Objektbilder

Elternschlafzimmer



Bad





## Weitere Objektbilder

ausgebauter Spitzboden



Titelbild



EXPOSÉ



## Weitere Objektbilder

Bild...



Drohnenaufnahme

