



Neubau- 4 moderne Doppelhäuser mit Carport in Westbevern-Vadrup
im KFW-40 Standard

Lage

Makro

Im Kreis Warendorf, etwa zwölf Kilometer von Münster entfernt, liegt die Stadt Telgte. Die Flüsse Ems und Bever durchziehen die schöne Landschaft, die zur Freizeitgestaltung in der Natur einlädt. Die etwa 19.400 Einwohner zählende Stadt setzt sich aus der Kernstadt Telgte und den Orten Westbevern-Dorf und Westbevern-Vadrup zusammen. Neben zahlreichen Einrichtungen des öffentlichen Lebens, tragen vielfältige Kultur-, Vereins- und Sportangebote zur Freizeitgestaltung bei. Zusätzlich gibt es in und um Telgte ein sehr gutes Fahrrad- und Wandernetz. Telgte profitiert von einer optimalen Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B51 gelegen sind auch die Anschlussstellen der A1 und der A43 sowie der Flughafen Münster/Osnabrück gut erreichbar. Dank guter Bus- und Bahnverbindungen sind auch die umliegenden Orte und Städte schnell erreichbar. Insbesondere Westbevern-Vadrup liegt an den Bahnlinien Münster-Bielefeld und Münster-Osnabrück.



Immobilie



Grundstück

Auf einem 1.366 m² großen Grundstück in einer Toplage in Westbevern-Vadrup entstehen vier Doppelhäuser in Massivbauweise mit einem Gesamtbruttorauminhalt von ca. 609 m³ pro Einheit im KfW Effizienz Standard 40 oder auf Wunsch KfW Effizienz Standard 40+.

Zusätzlich sind offene Carports mit einer Grundfläche von 18 m² in Holzbauweise inkludiert.

Das Haus bietet Ihnen und Ihrer Familie mit einer Grundstücksfläche von 200 m² bis 311 m², einer Gesamtwohnfläche von ca. 130 m² und einem gelungenen Raumkonzept, verteilt auf drei Ebenen, ausreichend Platz zum Wohlfühlen.

Ein 42 m² bis 222 m² großer Garten wird zu Ihrem privaten Fleckchen Grün.

Immobilie



Immobilie



Doppelhaushälfte 1

Erdgeschoss

Der Eingang führt sie durch den Flur in den großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur Küche. Er bietet einen herrlichen Ausblick auf die Terrasse und den Garten. Des Weiteren sind Räume wie ein Gäste WC mit Tageslicht und ein Hauswirtschaftsraum für die Haustechnik im Erdgeschoss geplant.

Obergeschoss

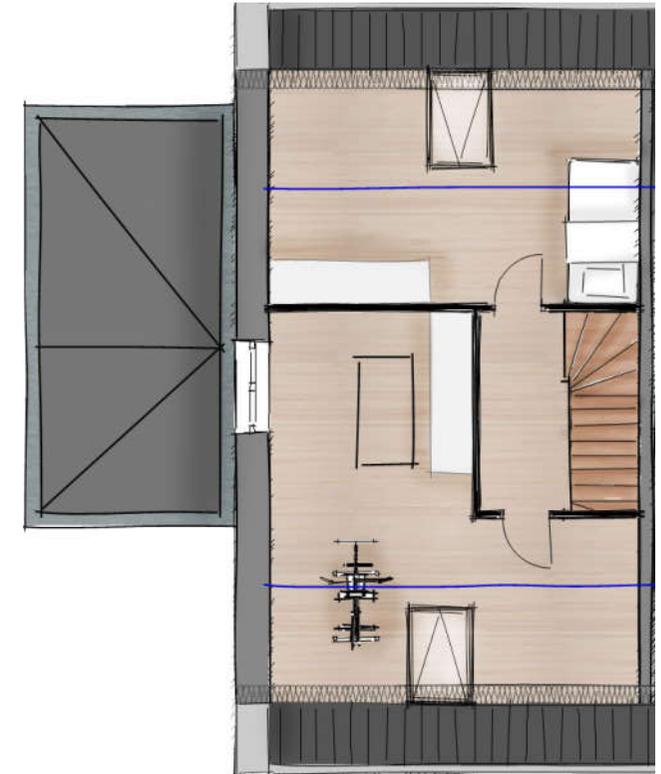
Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Dort befindet sich ein Schlafzimmer, ein Büro und ein großes Tageslicht-Bad mit Dusche und Badewanne.

Obergeschoss

Über eine weitere Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, in dem sich ein kleiner Flur und zwei Kinderzimmer befinden.



Doppelhaushälfte 1



Erdgeschoss

Flur	4,60 m ²
Gäste WC	1,71 m ²
Wohnen/Essen	30,70 m ²
Küche	5,37 m ²
Technikraum	5,06 m ²
Summe	47,44 m²

Obergeschoss

Flur	4,84 m ²
Bad	11,25 m ²
Büro	11,06 m ²
Eltern	20,37 m ²
Summe	47,52 m²

Dachgeschoss

Flur	3,73 m ²
Kinderzimmer	12,81 m ²
Studio	17,77 m ²
Summe	34,31 m²

Doppelhaushälfte 2

Erdgeschoss

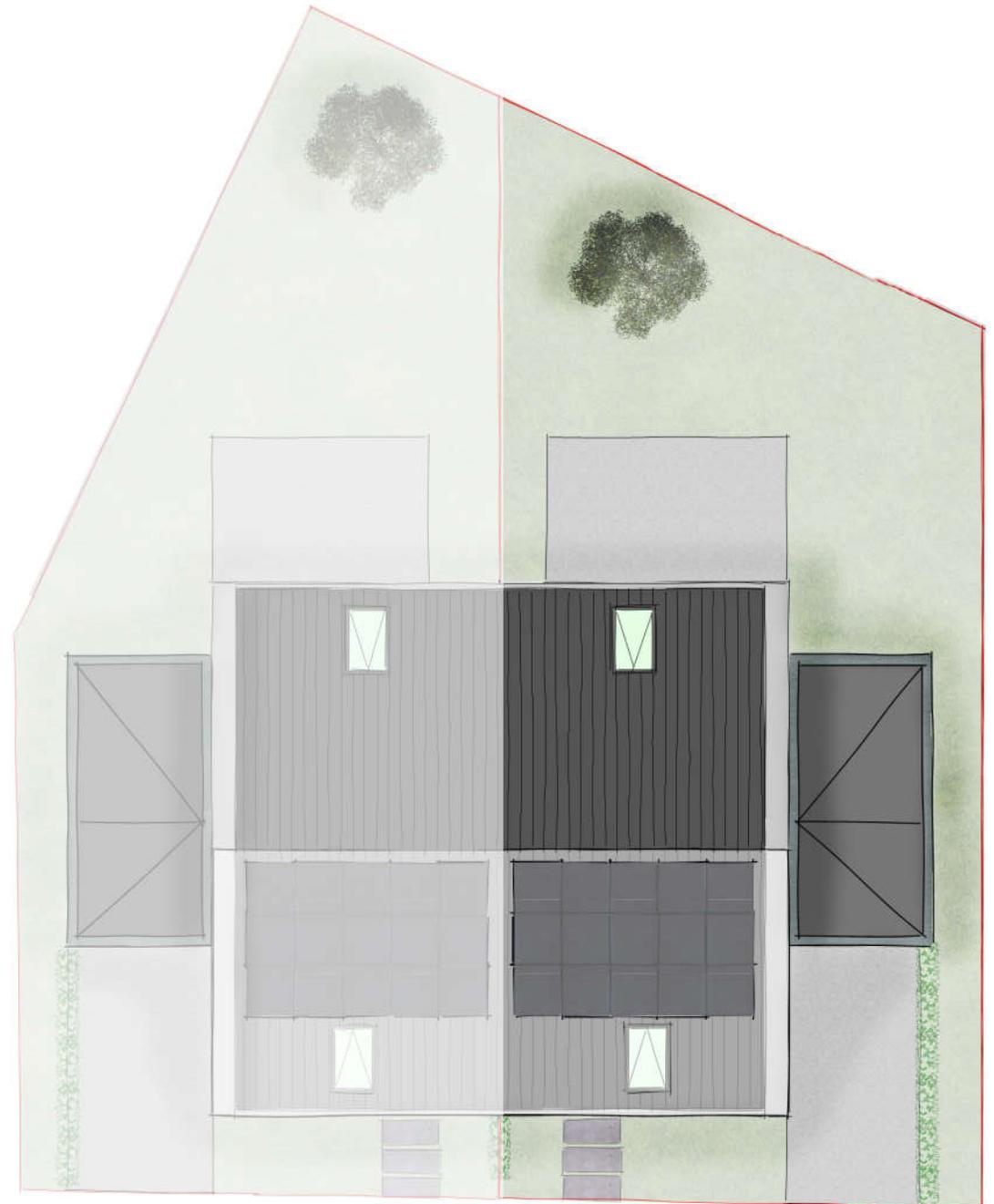
Der Eingang führt sie durch den Flur in den großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur Küche. Er bietet einen herrlichen Ausblick auf die Terrasse und den Garten. Des Weiteren sind Räume wie ein Gäste WC mit Tageslicht und ein Hauswirtschaftsraum für die Haustechnik im Erdgeschoss geplant.

Obergeschoss

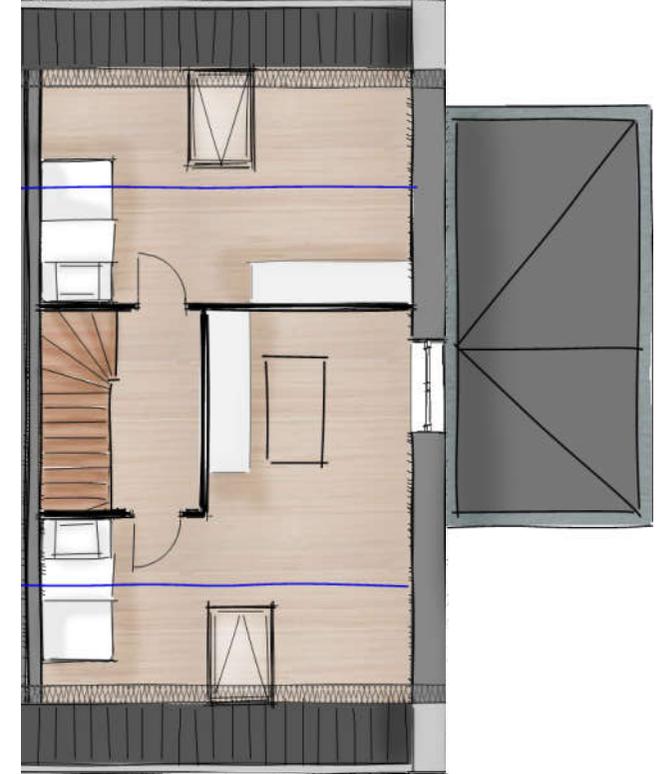
Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Dort befindet sich ein Schlafzimmer, ein Büro und ein großes Tageslicht-Bad mit Dusche und Badewanne.

Obergeschoss

Über eine weitere Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, in dem sich ein kleiner Flur und zwei Kinderzimmer befinden.



Doppelhaushälfte 2



Erdgeschoss

Flur	4,60 m ²
Gäste WC	1,71 m ²
Wohnen/Essen	30,70 m ²
Küche	5,37 m ²
Technikraum	5,06 m ²
Summe	47,44 m²

Obergeschoss

Flur	4,84 m ²
Bad	11,25 m ²
Büro	11,06 m ²
Eltern	20,37 m ²
Summe	47,52 m²

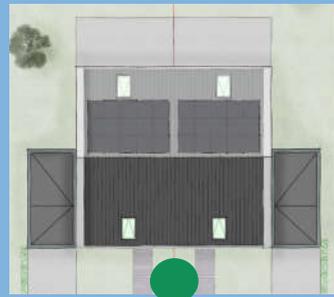
Dachgeschoss

Flur	3,73 m ²
Kinderzimmer 1	12,81 m ²
Kinderzimmer 2	17,77 m ²
Summe	34,31 m²

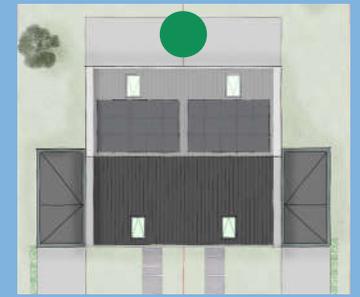
Ansichten



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansichten



Ansicht Ost



Ansicht West



Bautechnische Daten



Bauweise

Konventionelle Bauweise (Massiv) ohne Keller

Wände

Außenwände 11,5 cm Ziegelmauer, tragende Innenwände 17,5 cm Kalksandstein oder Ytong-Stein

Dach

Holzkonstruktion, Tondachziegel, Dachneigung 48°

Decken

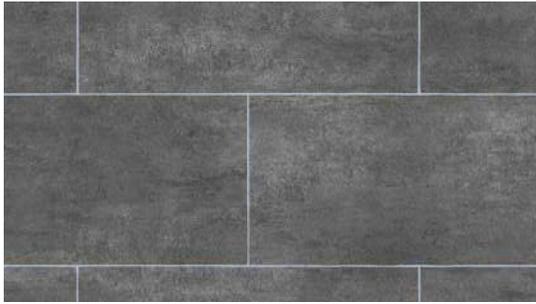
Decke über EG Stahlbeton, Decke über OG Holzbalkendecke

Energie

KFW 55 Effizienzhaus, Luftwärmepumpe, Lüftungsanlage

Stellplätze

Bis zu zwei Stellplätze pro Einheit, einer davon in einem Carport



Materialien

Innenausstattung

- Erdgeschoss- und Obergeschoss: Vinyl-Designerboden & Fliesen
- Dachgeschoss: Vinyl-Designerboden
- Bad und WC: Fliesen, Badewanne/ Dusche, Waschbecken mit unterschrank und Bad-Garnitur verchromt
- Fenster und Eingangstür: Kunststofffenster 3-fach Verglasung Farbe anthrazit
- Rolläden: elektrisch
- Elektroinstallation: vollständig
- Treppen: gefliest/Designerboden

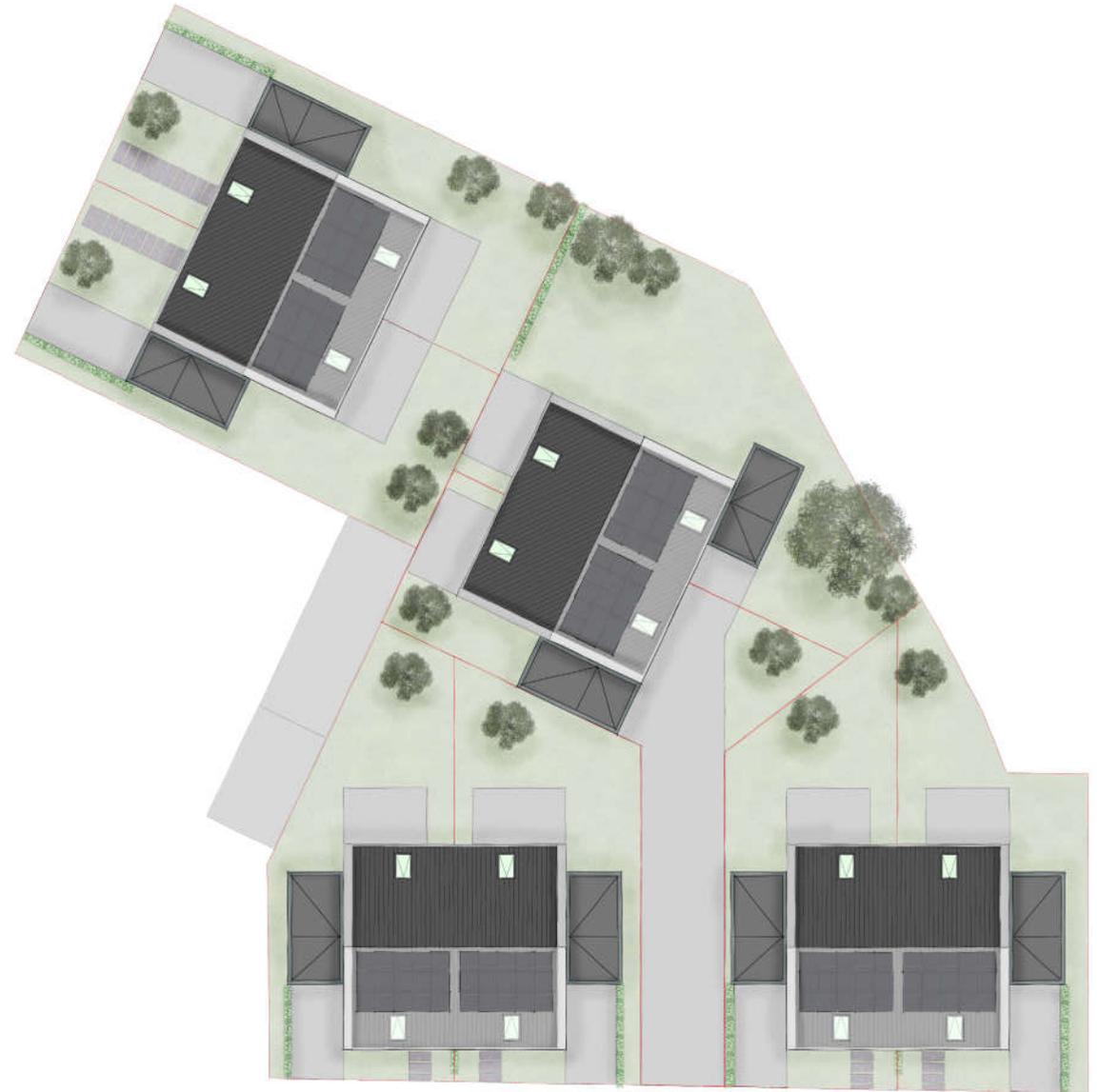
Außenanlage

- Einfriedung durch Hecke
- Carport in Holzbauweise
- Gehwege und Stellplatz vor dem Carport
- Gepflasterte Terrasse im Garten

Lage

Mikro

Zentral im Grünen: Westbevern-Vadrup. Eine starke Dorf- und Vereinsgemeinschaft, eine ausgeprägte Affinität zum Pferdesport, hervorragende Verkehrsverbindungen und die Lage im Grünen machen Westbevern-Vadrup zu einem lebenswerten Dorf mit besonderem Charakter. Durch den Haltepunkt Westbevern an der Bahnlinie Münster-Osnabrück sind Münster (5 Minuten) und Osnabrück (25 Minuten) stündlich zu erreichen. Neben dem umfangreichen Freizeitangebot sind auch die Einrichtungen des öffentlichen Lebens (Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) Teil von Westbevern-Vadrup.





Lage

Mikro

Öffentlicher Verkehr:

- Bahnhof (Münster-Osnabrück)
- Busverbindung Münster und Umgebung

Ärzte:

- Hausarzt
- Heilpraktikerin
- Tierarzt

Bildung;

- Kindergarten
- Grundschule
- Reitschule
- Musikschule

Kultur:

- Naturschutzgebiet
- Großweidungsprojekte
- Museum
- Dorfspeicher
- Fledermaushütte

Ihr Beratungsteam

Wir erfüllen Ihre Wohnträume!

Bauplanung und Baufinanzierung unter einem Dach- bei der PSD Bank Westfalen-Lippe.

Die Architektenleistung wird über die Immobilien-Solutions Münster GmbH, ein Tochterunternehmen der PSD Bank Westfalen-Lippe, realisiert.

Auf Wunsch erfolgt Ihre persönliche Finanzierungsberatung durch die Baufinanzierungsexperten der PSD Bank am Hafen Münster. Dabei werden öffentliche Zuschüsse und Förderdarlehen berücksichtigt sowie günstige Zinsangebote durch uns und unsere Partnerbanken.

Sprechen Sie uns gerne an.



Ihr Ansprechpartner für den Verkauf:

Mohamed Benomar
M.A. Architekt

0251 1351 5120
mohamed.benomar@immobilien-
solutions-muenster.com



Ihr Ansprechpartner für die
Baufinanzierung:

Alexander Diekmann
Berater für Baufinanzierung

0251 1351 1337
alexander.diekmann@psd-wl.de

Immobilien-Solutions Münster GmbH
Mohamed Benomar M.A. Architekt
Hafenplatz 4
48155 Münster

Telefon: 0251 1351 5120
Fax: 0251 1351 5199
E-Mail: mohamed.benomar@immobilien-solutions-muenster.com
Homepage: www.immobilien-solutions-muenster.de