

Exposé

Einfamilienhaus in Münster-St. Mauritz

Münster-St. Mauritz (Vogelviertel) - gepflegtes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-271919

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.475.000 €**

48155 Münster-St. Mauritz
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahmedatum	01.02.2027
Grundstücksfläche	630,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	243,51 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich in absolut ruhiger Lage des begehrten "Vogelviertels" in Münster-St. Mauritz.

Im Erdgeschoss befinden sich neben einer großzügigen Diele mit Garderobennische und sep. Gäste-WC ein offener Koch- und Essbereich von ca. 37 qm - teiloffen zum Wohnraum mit ca. 45 qm - davor eine ca. 42 qm große - teilweise überdachte Südwestterrasse aus Naturstein (Travertin) mit anschl. nahezu uneinsehbarem Gartenbereich. Weiterhin verfügt das Erdgeschoss noch über ein Elternschlafzimmer mit Bad en Suite (Vollbad). Dieser Bereich hat eine Gesamtgröße von ca. 34 qm. Ein sep. Arbeitszimmer wäre vom Schlafräum ggf. noch abtrennbar (Tür ber. vorh.). Über eine von der Diele aus begehbare Treppe erreicht man das Dachgeschoss. Hier gibt es einen Flur, von dem aus man die einzelnen Räume betreten kann. Es gibt einen Raum mit ca. 15 qm (z.Zt. Arbeiten), einen Raum mit ca. 20 qm (z.Zt. Gäste), einen weiteren kleinen Raum mit Fenster ca. 5 qm und ein kleines Duschbad mit Fenster sowie einen kleinen Bodenraum. Im Keller - ebenfalls von der Diele über eine Treppe erreichbar - befinden sich auf ca. 100 qm u.a. ein Vorkeller, Schuhkeller, Ha.-Raum, Vorratsraum, ein Heizraum mit Podest für WM/Tr, ein Öllageraum, zwei weit. Abstellkeller sowie ein Saunaraum mit Dusche und Waschtisch und ein weit. belichteter Raum mit ca. 21 qm.

Zwischen Wohnhaus und der ca. 31 qm grossen Doppelgarage (mit elektr. Toranlage) befindet sich noch mit Zugang auch von der Garage ein ca. 14 qm großer belichteter Abstellraum - z.B. für Fahrräder, zur Überwinterung von Kübelpflanzen usw.. Sowohl dieser Abst.-Raum - und dadurch auch die Garage - sind somit auch von Seiten der Terrasse aus begehbar.

Das Grundstück ist eingegrünt und rundum eingezäunt - versehen in Zugangsbereich mit einer Toranlage (Klingel / Video / Briefkästen). Vor der Toranlage befindet sich noch ein sep. Stellplatz.

Das Haus wurde im Jahr 2007 / 2008 grossz. überarbeitet und modernisiert - u.a. wurde der Garten komplett neu angelegt einschl. kompl. neuer Bepflanzung und der grossz. Terrassenanlage in Naturstein. Auch alle Pflasterflächen im Bereich von Zufahrt, Zuwegung und PKW-Stellplatz wurden aus Natursteinpflaster neu erstellt.

Ausstattung

Erdgeschoss:

- beige Natursteinboden (Marmor-Trani Fiorito) in Diele, G-WC, Koch- und Essbereich sowie Wohnbereich, überwiegend deckenhohe Holzfenster, Teppichboden im Schlafbereich und Bisazza-Mosaik im Bad

Dachgeschoss:

- Teppichboden sowie Fliesenboden im Bad

Kellergeschoss:

- Fliesenboden und teilw. Teppichboden

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

ANMERKUNGEN:

1. Durch einen zusätzlichen (separaten) Eingang im Erdgeschoss kann das Dachgeschoss bei Bedarf auch als z.B. gesonderte kleine Wohn- oder Büroeinheit genutzt werden.

2. Zwischenzeitlich wurde in einem Teilbereich des Dachgeschosses eine Luft, Luft- / Wärmepumpe neu installiert - mit Klimatisierungsmöglichkeit.

3. Weiterhin wurde Ende 2023 eine neue Ölbrennwertheizung installiert, so dass das Gebäude mit nahezu noch neuer Heizungsanlage übergeben wird.

4. Im Garten wurde in zwei Bereichen unterirdisch jeweils eine Gartenbewässerung verlegt, die auch bei Abwesenheit zuverlässig die Flächen bewässert.

Lage

absolut ruhige Lage in Münster-St. Mauritz - im begehrten "Vogelviertel"

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum

Exposé - Galerie



Esszimmer - aus der off. Küche



off. Küche (Teil 1)

Exposé - Galerie



off. Küche (Teil 2)



Eingangsdiele



Flur im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Arbeiten - oder Kind (Teil 1)



Arbeiten - oder Kind (Teil 2)

Exposé - Galerie



Gäste - oder Kind (Teil 1)



Gäste - oder Kind (Teil 2)

Exposé - Galerie



Gäste- / Kinderbad (Teil 1)



Gäste- / Kinderbad (Teil 2)

Exposé - Galerie



Treppe vom Dachgeschoss



Saunaraum

Exposé - Galerie



Saunaraum