

Exposé

Souterrainwohnung in Münster

Zentrale 2-Zimmer-Innenstadt-Wohnung mit Ausgang nach draußen (Patio) in Münster



Objekt-Nr. OM-402207

Souterrainwohnung

Verkauf: **260.000 €**

Ansprechpartner:
Dirk Eyllers

Stiftsherrenstr. 24
48143 Münster
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	67,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	67,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Inmitten der charmanten Altstadt von Münster, nur zwei Gehminuten von der Lambertikirche entfernt, befindet sich diese moderne und helle Souterrainwohnung in der Stiftsherrenstraße – einer ruhigen und gepflegten Seitenstraße im Herzen der City.

Mehrfamilienhauses 1974) Die Wohnung wurde 2016 vollständig neu ausgebaut und bietet auf ca. 67 m² Wohnfläche ein großzügiges und durchdachtes Raumkonzept. Trotz ihrer Lage im

Souterrain überzeugt sie durch Helligkeit und ein freundliches Wohnambiente. Highlight ist der Patio – ein geschützter Außenbereich, der zusätzliches Licht spendet und für eine besondere Wohnatmosphäre sorgt.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und schafft eine luftige und kommunikative Wohnumgebung.

Das Bad verfügt über eine großzügige, bodengleiche Dusche und ist geschmackvoll und hochwertig gestaltet.

Ein weiteres Plus: Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerbereich, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die ein stilvolles und zentrales Zuhause in Münster suchen.

Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

- o 67 m² Wohnfläche
- o 1 Zimmer + Küche + Bad mit abgetrenntem Schalfbereich
- o Offener Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche.
- o Badezimmerzimmers mit kleinem Fenster, Waschtisch, ebenerdiger Dusche und Glastrennwand
- o Heller Raum durch Lichteinfall über Patio
- o Laminat/Vinyl-Boden in Wohn- und Schlafraum
- o Fliesen im Küchen- und Essbereich
- o Gaszentralheizung
- o Energieausweis: Verbrauchsausweis, 191 kWh/(m²*a), Effizienzklasse F
- o Isolierverglaste Kunststofffenster
- o Gemeinschaftswaschraum
- o Kellerraum

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

- Hausgeld: ca. 324 € / Monat inkl. Rücklagenbildung
- Die Wohnung ist derzeit frei und kann sofort bezogen werden.
- Ideal für Selbstnutzer oder Kapitalanleger
- Keine Maklerprovision für den Käufer (Privatverkauf)
- Die Wohnung ist derzeit ohne eigenen Stimmanteil in der Eigentümergemeinschaft geführt. Hintergrund ist eine frühere Teilung, bei der keine Änderung der bestehenden Stimmverhältnisse beschlossen wurde. Dies wird jetzt im Rahmen der Veräußerung geklärt.

Lage

- o Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet im beliebten Stadtteil Münster-Innenstadt.
- o Ruhige Wohnstraße in zentraler Lage, (Souterrain)
- o Nur ca. 2 Gehminuten zur Lambertikirche
- o Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar.
- o Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut.
- o Auch die Nähe zur Werse bietet attraktive Freizeitmöglichkeiten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

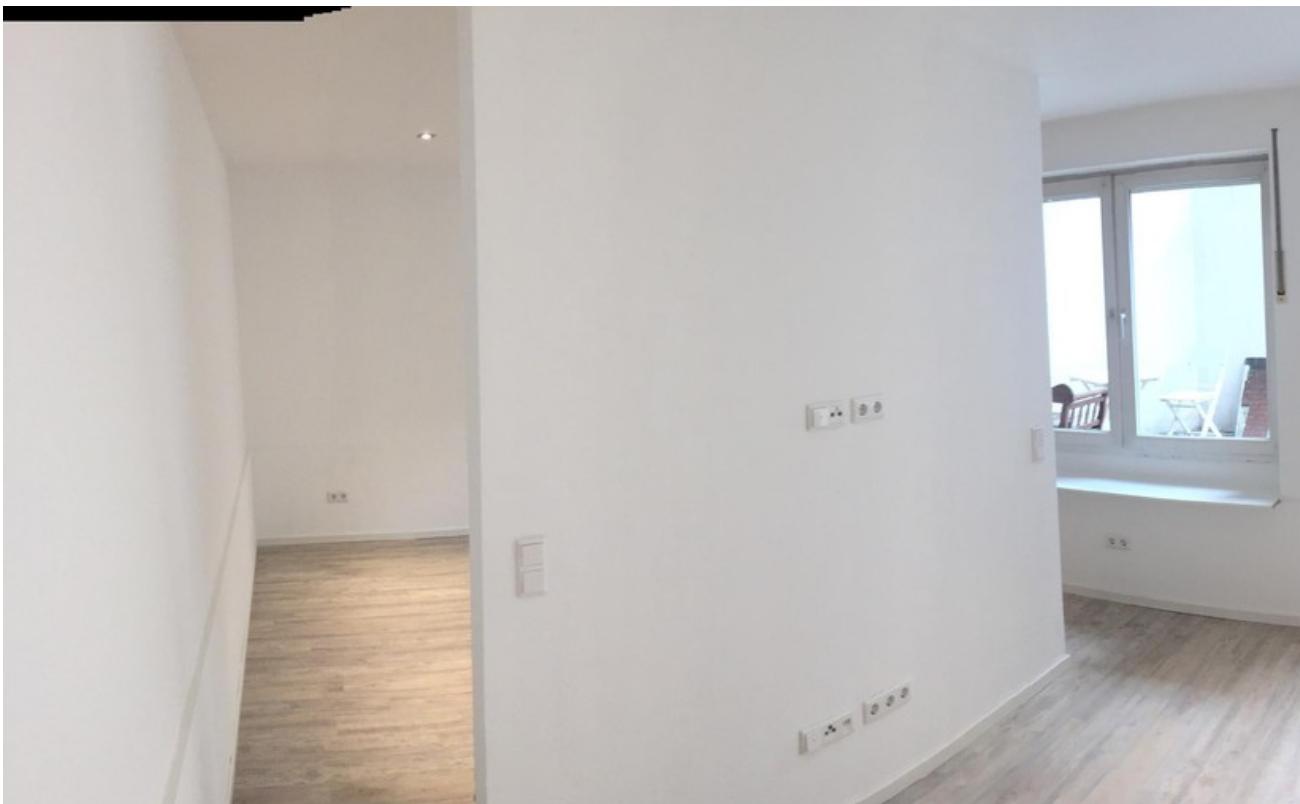
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	191,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

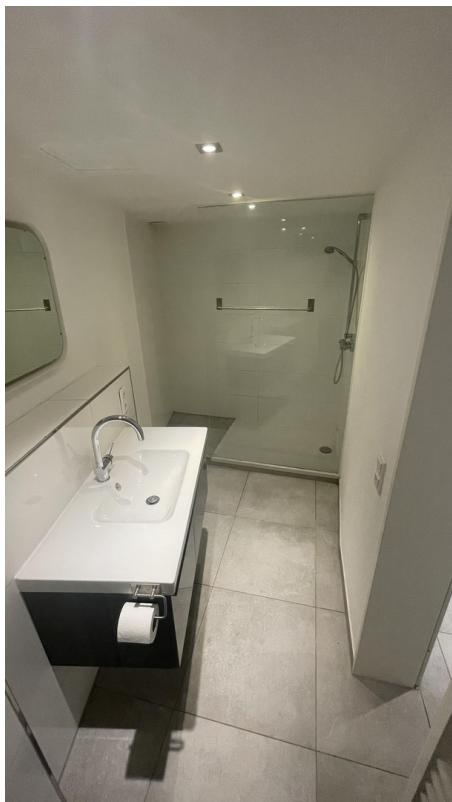
Exposé - Galerie



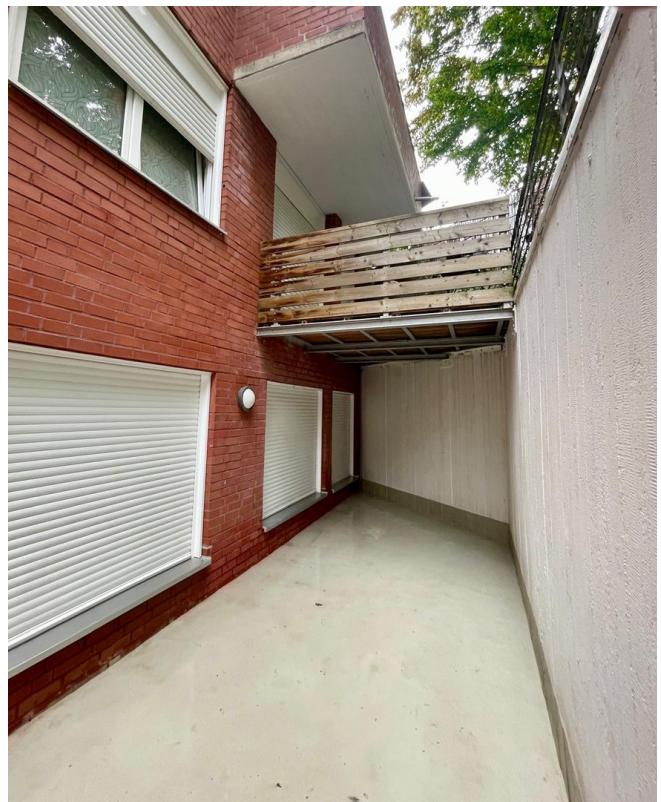
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



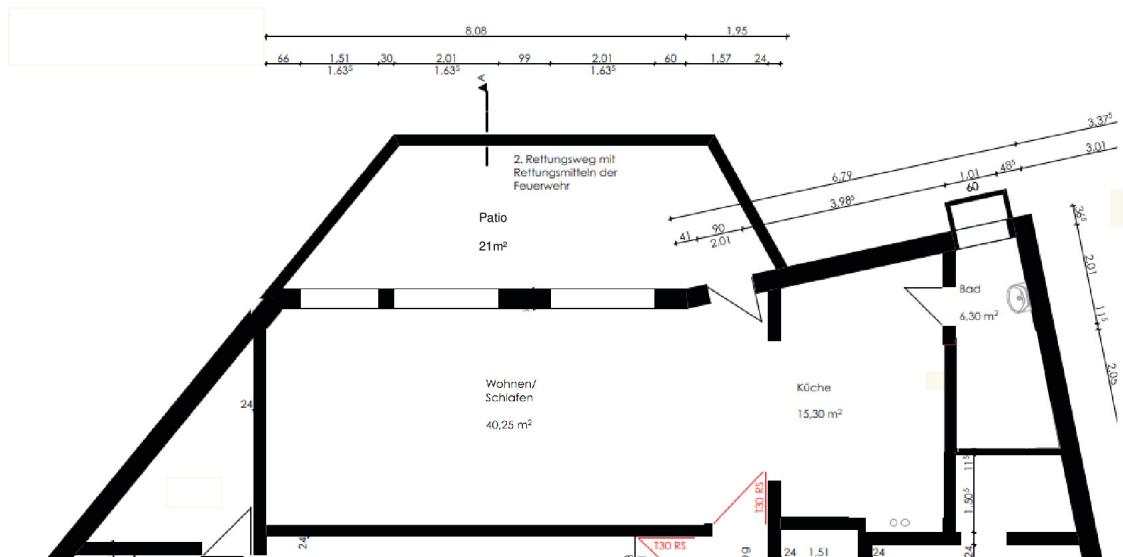
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Projekt: **VD-PR25.082 Eylers Quadratmeterberechnug**
Projektort: Stiftsherrenstraße 24, Münster
Scandatum: 14.08.2025
Verwendetes Gerät: LEICA RTC360
Zusatnd der Räume: bewohnt (UG unbewohnt)

Position	Raum-Nr.	Raumname	NF in m ²	Wfl. in m ²
Wohnung UG	001	Schlaf-/Wohn-/Essbereich	54,35	54,35
	002	Bad	5,97	5,97
	003	Terrasse überdacht	8,85	4,43
	004	Terrasse unüberdacht	11,51	2,88
Summe Wohnung UG			80,68	67,62

NF= NettoRaumfläche angelehnt an die DIN277
Wfl= Wohnfläche angelehnt an die WoFlV