

# Exposé

## Terrassenwohnung in Münster

**Jetzt Wohnraum konfigurieren ⚠ Schlüsselfertiger  
Erstbezug | Ihr Wunsch-Design im Preis inklusive!**



Objekt-Nr. OM-402944

### Terrassenwohnung

Verkauf: **598.000 €**

Ansprechpartner:  
Fam. Steffens

48155 Münster  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982
Etagen	3
Zimmer	2,00
Wohnfläche	88,50 m²
Nutzfläche	25,00 m²
Energieträger	Gas
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €
Hausgeld mtl.	277 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**DAS WOHNGEFÜHL: PENTHOUSE-FLAIR IN MAURITZ** Sie suchen das Besondere? Willkommen in der Mondstraße. Hier entsteht kein 08/15-Neubau, sondern ein designorientiertes Refugium für Menschen, die Urbanität lieben, aber auf Privatsphäre nicht verzichten wollen. Sichern Sie sich diesen Erstbezug nach Sanierung – garantiert fertiggestellt in 3 bis 6 Monaten nach Kauf.

**SMART BUYING: OPTIMIERT & HOCHWERTIG** Wir bieten Ihnen ein intelligentes Kaufmodell:

Immobilienkauf: 598.000 € (provisionsfrei direkt vom Eigentümer).

Die Küche kann nach Ihren Wünschen gestaltet werden. Die Küche ist auf hohem Niveau geplant und kann nach unten oder oben angepasst werden. Die vorgeplante Küche die Sie auf den Bildern sehen mit Hochwertigster Ausstattung und 10jähriger Garantie kostet: 50.000 € inkl. MwSt, direkt vom Profi-Küchenstudio.

**ZUSTAND: KERNSANIERT & SCHLÜSSELFERTIG** Wir verkaufen keine "Renovierung", wir verkaufen einen kompletten Neustart der Wohnungssubstanz. Die lärmintensiven Rohbauarbeiten sind überwiegend erledigt. Was "Kernsaniert" hier technisch bedeutet:

✓ Neue Elektrik: Das Leitungsnetz innerhalb der Wohnung wurde vollständig erneuert in den Wänden und auf den modernen Standard gebracht, inklusive neuem Sicherungsschrank.

✓ Neue Leitungen: Zu- und Abwasserleitungen ab dem Hauptstrang innerhalb der Wohnung sind überwiegend erneuert.

✓ Smarte Infrastruktur: Profi Smart Home Integration für Licht, Beschattung und Heizkörpersteuerung + neue Rollladentechnik (Loxone).

✓ Wände & Böden: Neuer Glattputz Q3 und Decken + Wandfarben von Brillux. Massivholzparkett und Fliesen für ein perfektes Finish. Stumpfeinschlagende neue Zimmer Türen.

Ihr Vorteil: Sie erhalten eine besser ausgestattete Wohnung und qualitativ höher als der übliche Bauträger Standard im Charme einer gewachsenen Lage – garantiert schlüsselfertig zum Festpreis. Kein Baustellen-Stress, keine Mehrkosten für Sie.

**KONZEPT "VIRTUAL ENGINEERING": IHRE GARANTIE** Was Sie auf den Bildern sehen, ist keine unverbindliche Deko (Home Staging), sondern Ihr Lieferumfang fix und fertig.

Garantie: Dieser Hochwertige-Standard wird exakt so gebaut mit Markenprodukten die für Qualität und Langlebigkeit stehen.

Flexibilität: Die Profi-Planung können Sie in den nächsten Wochen mit Böden, Wandfarben und Details der Küche noch kostenfrei nach Ihrem Geschmack anpassen.

### DIE AUSSTATTUNG: NEUBAU-STANDARD PLUS

Kochen (Kaufpreis 50.000 €): Grifflose Ballerina-Küche inkl. V-ZUG Geräten, Bora/Novy Abzugstechnik & Dekton-Steinplatte.

Wellness: Bad mit patentierter Baqua-Technik (nie wieder Schimmel in Silikonfugen!) & TOTO Washlet.

Smart Living: Loxone Smart Home steuert Licht, Beschattung und die Heizkörper wetterbasiert.

Outdoor: 40 m<sup>2</sup> Dachterrasse mit hochwertigem Grad®-System – ein riesiges "Outdoor-Wohnzimmer".

**DIE LAGE: URBANITÄT TRIFFT PRIVATSPHÄRE** Zentral in Mauritz mit perfekter Infrastruktur (Ärzte, Tennisclub St. Mauritz, Reitclub, Bäcker).

Ehrlichkeit zählt: Das Grundstück liegt verkehrsgünstig an der Bahnlinie -> mit Blick ins Grüne.

Der Clou: Ausrichtung zur Tannenallee (abgewandte, ruhigere Lage).

Privatsphäre: Ihre 40 m<sup>2</sup> Terrasse ist nahezu uneinsehbar. Genießen Sie Sonne ohne die Blicke der Nachbarn.

## ZAHLEN & FAKTEN

Wohnfläche: ca. 88,5 m<sup>2</sup> (großzügiges, lichtdurchflutetes Raumgefühl) das Sonnendeck ist von 3 Räumen aus begehbar.

Zimmer: 2 (Ideal für Singles/Paare).

Parken: + 15.000 € Stellplatz vorhanden.

Energie: Bj. 1982, Energieeffizienz C, Gas-Zentralheizung.

Zukunft: Die WEG plant bereits das Konzept für den zukünftigen Heizungstausch – gestalten Sie mit!

HIER GEHT ES ZUR 360° TOUR: <https://bibrocks.de/30381/>

## Ausstattung

### DIE HIGHLIGHTS

(NUR IM "DIGITALEN ZWILLING -> 360 Grad Tour" ERLEBBAR):

Premium-Küche (vorgeplant):

mit 10 Jähriger Garantie (Premium)

Grifflose Ballerina-Küche mit unsichtbarem Kochfeld,

Novy-Abzug, V-ZUG Geräten und Dekton-Steinplatte.

(Die Küchenplanung ist exakt auf die Wohnung

abgestimmt und vorgebaut. Die Küche wird direkt

von der Tischlerei bezogen daher ist der Preis

separiert aber ebenfalls ein Festpreis – Details,

Farben und Oberflächen sind auch

ohne Mehrpreis anpassbar).

Wellness & Hygiene:

TOTO Washlet & ebenerdige Baqua-Dusche –

das Patentierte Duschsystem OHNE Silikonfugen

für maximale Hygiene und Wartungsfreiheit.

Freiheit:

40 m<sup>2</sup> Süd-West-Dachterrasse mit hochwertigem

Grad® Terrassensystem. Wählen Sie auch hier Ihre

Wunschfarbe

(begehbar von fast allen Zimmern).

Intelligenz:

Loxone Smart Home (Wetterbasiert: Licht, Heizung, Beschattung).

FAZIT:

Besser ausgestattet als Neubau.

Individueller als Neubau und Bestand.

Sicherer als Selbermachen.

Sichern Sie sich ein durchdachtes und stressfreies Wohnerlebnis in Münster-Mauritz.

Der Heizungswechsel steht seitens der Eigentümergemeinschaft auf dem Plan, nächstes Jahr soll das Konzept zum neuen Wärmeträger erarbeitet werden, so das hier auch noch bessere Gebäude Einstufungen (Energieeffizienzklasse) in absehbarer Zeit zu erwarten sind, die Sie dann als neuer Eigentümer mitbestimmen können.

Interesse geweckt?

Dann kommen Sie gerne mit uns ins Gespräch, ich freue mich auf Ihre Fragen und Ihren Farbgeschmack.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen zu.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

360 Grad Tour: Unser Designkonzept ist aktuell noch anpassbar. Weitere Information zu den detailgetreuen Produkten und viele Herstellerinformationen finden Sie bereits als fotorealistische 360 Grad Tour

<https://bibrocks.de/30381/>

"Es handelt sich um einen Privatverkauf aus Eigenbestand.

Alle Angaben in den Anzeigen, dem Exposé und in den digitalen Darstellungen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt sowie nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Technische Änderungen, Abweichungen bei digitalen Darstellungen und echten Materialien sowie der handwerklichen Umsetzung können auftreten und akzeptiert.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die gezeigten 3D-Visualisierungen und 360-Grad-Touren und virtuellen Begehungen der detailgetreuen Veranschaulichung der aktuellen Planung dienen.

Der Gebäudebestand und die Umgebung ist bestmöglich nachgebaut. Die Fotos sind aktuell aufgenommen und zeigen die aktuelle Umgebung und den Gebäudebestand. Trotz größtmöglicher Sorgfalt sind Fehler und Irrtümer vorbehalten.

Farb- und Materialabweichungen: Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass die Farbwiedergabe auf digitalen Endgeräten (Handy, PC, Tablet) je nach BildschirmEinstellung und Lichtverhältnissen von der Realität abweichen kann. Ebenso unterliegen natürliche Materialien (wie z.B. Echtholzparkett) natürlichen Schwankungen in Farbe und Maserung.

Solche geringfügigen Abweichungen zwischen digitaler Darstellung und physischer Realität sowie technisch bedingte, kleinere Änderungen, die sich in der finalen Umsetzungsphase ergeben, stellen keinen Mangel oder Beschaffensvereinbarung dar.

Ihre Sicherheit durch Bemusterung: Um sicherzustellen, dass das Endergebnis exakt Ihren Vorstellungen entspricht, ist die physische Bemusterung maßgeblich von den Oberflächen und Farben die Sie wählen.

Alle von Ihnen ausgewählten finalen Farben und Materialien (z.B. Parkettmuster, Fliesen, Farbkarten) werden Ihnen vor der verbindlichen Ausführung zur Ansicht und Freigabe vorgelegt.

Die handwerkliche Umsetzung der professionellen Firmen regional und überregional wird nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt.

Der Verkauf erfolgt von Privat. Die allgemeine Sachmängelhaftung wird, wie bei Privatverkäufen üblich, im Notarvertrag ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind die Herstellergarantien.

## **Lage**

Mauritz-Mitte: Exklusives Wohnen zwischen City und Natur

Sie investieren hier in eine der privilegiertesten Adressen der Stadt: die Mondstraße. Diese begehrte Lage im Herzen von Mauritz-Mitte steht für eine seltene Symbiose aus urbaner Lebensqualität, Ruhe und erstklassigem Freizeitwert.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Viele Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärztehaus und Apotheken sind schnell erreichbar. Die hohe Lebensqualität spiegelt sich auch in den Bildungseinrichtungen wider: Das renommierte Gymnasium St. Mauritz befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Der wahre Luxus dieser Lage ist die direkte Nähe zum Grünen. Der Dortmund-Ems-Kanal liegt nur wenige Minuten entfernt und dient als "blaue Ader" für Spaziergänge. Von hier aus erschließen sich Ihnen die idyllischsten Jogging- und Radstrecken Münsters: Der Pleistermühlenweg und der Maikottenweg führen Sie direkt in das weitläufige Naherholungsgebiet an der Werse.

Diese Exklusivität setzt sich im Sportangebot fort. Für anspruchsvolle Freizeitgestaltung befinden sich die Top-Clubs des Viertels in der Nachbarschaft:

Tennis Club ST. Mauritz E.V.

Reitclub Mauritz E.V.

Eintracht Münster E.V.

Strategische Anbindung: Die Wohnung bietet eine perfekte Balance aus Lage und Erreichbarkeit. Die Innenstadt ist schnell per Rad oder ÖPNV erreichbar. Pendler profitieren von der schnellen Anbindung an die modernisierte Umgehungsstraße (B51), die Sie in kürzester Zeit auf die A1 und A43 führt.

Transparenz & Konnektivität: Wie es für zentrumsnahe Lagen mit optimaler Infrastruktur typisch ist, verläuft in Hörweite die Bahntrasse mit regelmäßigen Taktverkehr.

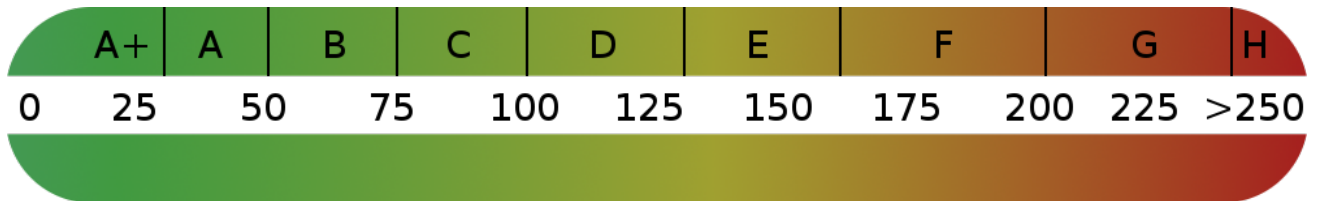
Die Wohnung selbst liegt eingebettet in eine sehr guten und intakten Hausgemeinschaft in einer gewachsenen, von altem Baumbestand geprägten Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Großzügiger Dachgarten Foto



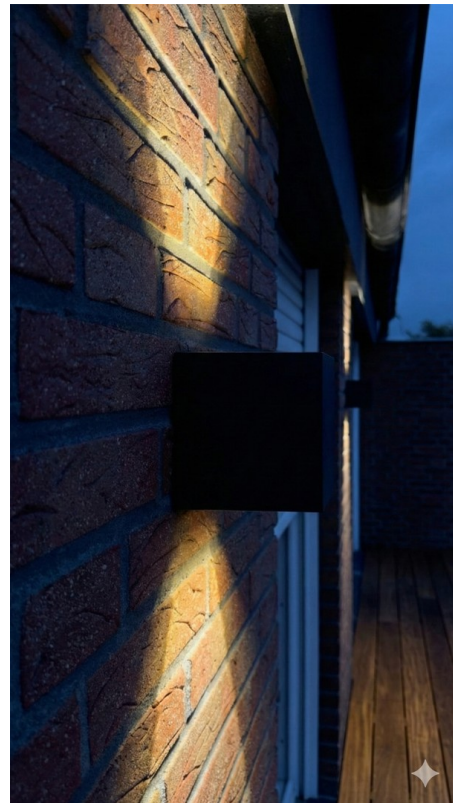
# Exposé - Galerie



Neue Außenbeleuchtung



Terrasse neuer Boden



Detail Außenwandleuchte



# Exposé - Galerie



Neuer Boden und Beleuchtung



Hochwertige Tischlerküche Visu



# Exposé - Galerie



Küche mit viel Stauraum Visu



Helles Badezimmer (Planung)

# Exposé - Galerie



Modernes Duschbad (Planung)



Heller Wohn-/Essbereich (Visu)



# Exposé - Galerie



Wohnwand & Medienbereich Visu



Gemütliches Schlafzimmer Visu

# Exposé - Galerie



Schlafbereich & Stauraum Visu



Freundlicher Flur (Planung)



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich & Garderobe



Blick in den Wohnbereich Visu



# Exposé - Galerie



Visualisierung neue Terrasse



Sonnendeck (Visualisierung)