

# Exposé

## Terrassenwohnung in Münster

**⚠ 3 Zi + Gäste-WC + Küche inklusive: Konfigurieren Sie Ihr Design! ⚠ Schlüsselfertiger Erstbezug**



Objekt-Nr. OM-415224

### Terrassenwohnung

Verkauf: **615.000 €**

Ansprechpartner:  
Fam. Steffens

48155 Münster  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	88,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	277 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

DAS KONZEPT: FLEXIBILITÄT TRIFFT HIGH-END. Wohnen Sie nicht einfach, sondern gestalten Sie Ihren Alltag neu. Diese kernsanierter Eigentumswohnung in Bestlage von Mauritz bietet Ihnen ein 3-Raum-Konzept auf hochwertigem-Niveau.

Das Besondere: Sie kaufen schlüsselfertig saniert zum Festpreis – aber Sie bestimmen das Finish! Ob edles Parkett, moderne Fliesen oder Ihre Wunsch-Wandfarbe: Die Designwahl der Oberflächen ist im Kaufpreis bereits enthalten, genauso wie die nagelneue Küche inklusive Markengeräten und allen neuen Schränken innerhalb der Wohnung. Konfigurieren Sie Ihre Wohnung.

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.

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

Immobilienkauf: 615.000 € (provisionsfrei direkt vom Eigentümer).

Im Preis enthalten Küche mit hochwertigen Geräten

Im Preis enthalten hochwertiges Gäste WC

Im Preis enthalten hochwertiges Badezimmer

Im Preis enthalten alle Schränke im gezeichneten Grundriss

Nicht im Preis enthalten, sonstiges Interior und Ausstattungs- Gegenstände, können aber über unsere Handwerksbetriebe direkt bezogen werden.

ZUSTAND: KERNSANIERT & SCHLÜSSELFERTIG Wir verkaufen keine "Renovierung", wir verkaufen einen kompletten Neustart der Wohnungssubstanz. Die lärmintensiven Rohbauarbeiten sind überwiegend erledigt. Was "Kernsanieret" 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. Stumpfenschlagende 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 mit deutlichem Preisvorteil gegenüber dem Neubau. Kein Baustellen-Stress, keine Mehrkosten für Sie.

Flexibilität: Die Profi-Planung können Sie in den nächsten Wochen noch kostenfrei nach Ihrem Geschmack anpassen.

DIE AUSSTATTUNG:

Wellness: Bad mit patentierter Baqua-Technik (ohne Silikonfugen die in anderen Duschen nach kurzer Zeit schimmeln!)

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: 3 (Ideal für Singles/Paare).

Parken: + 15.000 € Stellplatz

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

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

## Ausstattung

### DIE HIGHLIGHTS

Marken-Küche (vorgeplant):

mit 10 Jähriger Garantie (Premium)

Grifflose Ballerina-Küche mit Induktions-Kochfeld,

(Die Küchenplanung ist exakt auf die Wohnung

abgestimmt und vorgebaut. – Details,

Farben und Oberflächen sind auch

ohne Mehrpreis anpassbar).

Wellness & Hygiene:

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 Heizungswchsel 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 ist in Arbeit: Unser Designkonzept ist aktuell noch anpassbar.

"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 Beschaffenheitsvereinbarung 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 privilegierertesten 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 zentrumsnahen Lagen mit optimaler Infrastruktur typisch ist, verläuft in Hörweite die Bahntrasse mit regelmäßigen Taktverkehr.

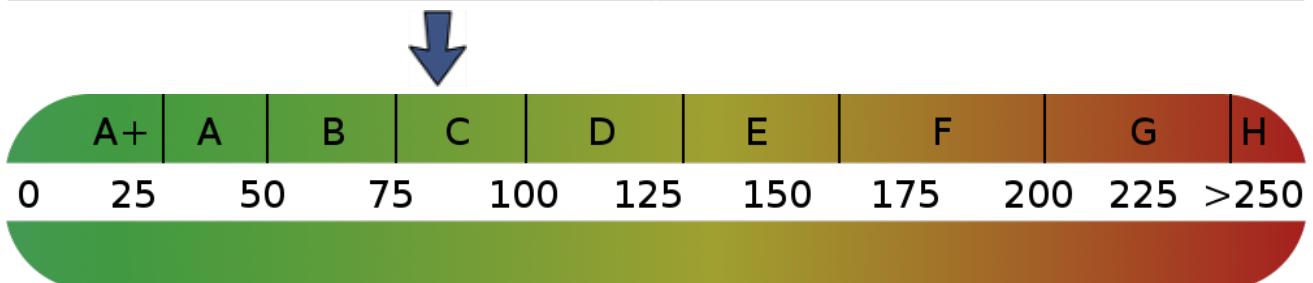
Die Wohnung selbst liegt eingebettet in eine sehr guten und intakten Hausgemeinschaft in einer gewachsenen, von altem Baumbestand geprägten Umgebung.

## **Infrastruktur:**

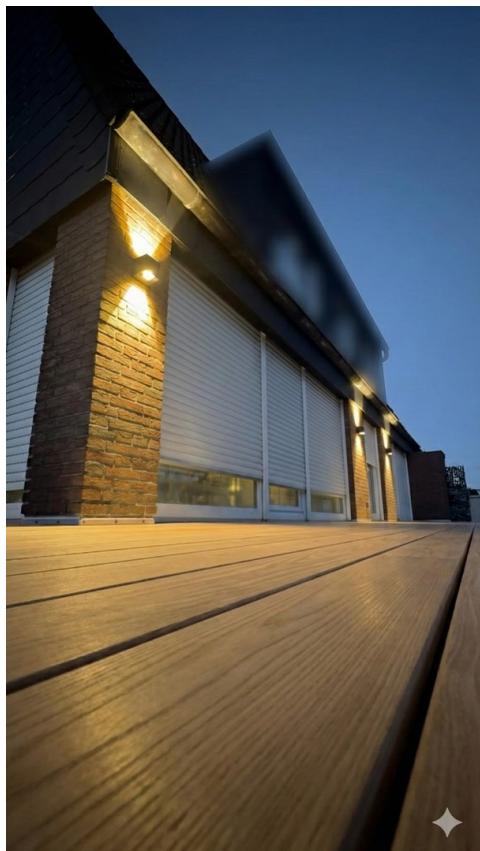
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Fassade mit Beleuchtung Foto

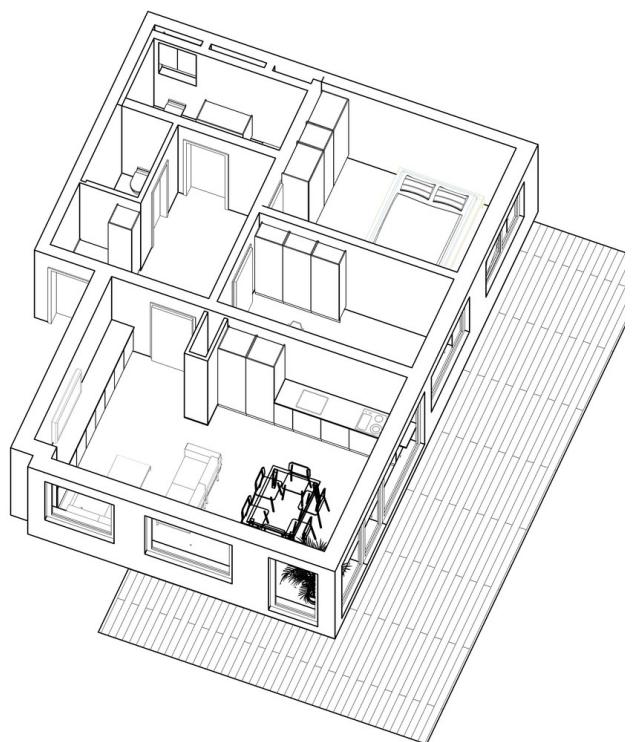
# Exposé - Galerie



Dachterrasse (neuer Boden)

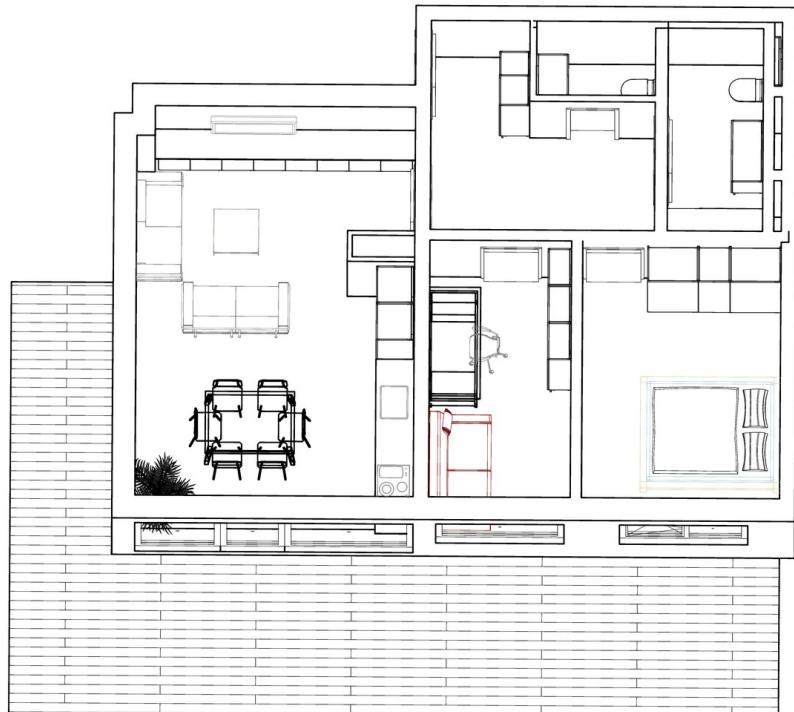


Großzügige Dachterrasse Foto



Ihr Design-Konzept

# Exposé - Galerie



Ihre Leinwand: Finish wählen!



Visualisierung neue Terrasse

# Exposé - Galerie



Sonnendeck (Visualisierung)



Abendstimmung (neuer Boden)



Neue Lampen + Boden

# Exposé - Galerie



Detail Außenwandleuchte