

# Exposé

## Wohnung in Münster

**Wohntraum in Aasee-Nähe: Frisch modernisierte Wohnung mit XL-Loggia | Sofort bezugsfertig**



Objekt-Nr. OM-428333

### Wohnung

Verkauf: **309.000 €**

Ansprechpartner:  
Jannek Affeldt

48163 Münster  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	266 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*Sofort bezugsfertig und provisionsfrei\*\*

Diese Wohnung ist ideal für ein bis zwei Personen, die eine durchdachte Raumaufteilung, eine hochwertige Ausstattung und ein modernes, zeitloses Wohngefühl zu schätzen wissen.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der durch Helligkeit und Funktionalität überzeugt. Ein bereits integrierter, hochwertiger Einbauschrank bietet praktischen Stauraum für Garderobe, Schuhe und Haushaltsutensilien – kombiniert mit dekorativen Elementen entsteht so ein harmonisches und aufgeräumtes Gesamtbild.

In einem separaten Raum befindet sich die Küche, die aufgrund ihrer Größe hervorragende Möglichkeiten für den Einbau einer U-Form bietet. Ein Fenster spendet viel Tageslicht und ermöglicht nach dem Kochen eine optimale Belüftung.

Das Tageslicht-Duschbad erinnert an einen kleinen Wellness-Tempel: Es besticht durch eine riesige begehbarer Dusche, die sogar über Sitz- und Ablagemöglichkeiten verfügt. Die Gestaltung in modernem Schwarz-Weiß sowie die Verwendung edler Materialien verleihen dem Bad eine elegante Atmosphäre. Ein Handtuchheizkörper sorgt für wohlige Wärme, während Waschbecken, WC und bereits installierte Accessoires dieses stilvolle Badezimmer abrunden.

Fließend gestaltet ist der Übergang vom Essbereich in den Wohnbereich. Im vorderen Teil lässt sich ideal ein Esstisch platzieren – die Nähe zur Küche garantiert kurze Wege, was sowohl im Alltag als auch bei geselligen Abenden ein großer Vorteil ist.

Der Wohnbereich ist in puncto Helligkeit kaum zu schlagen: Eine Panorama-Fensterfront öffnet den Blick auf die XL-Loggia und lässt den Raum strahlen. Hier verbinden sich Behaglichkeit und Komfort. Ein großer Wandheizkörper, integrierte Decken-LEDs sowie das hochwertige Echtholzparkett schaffen ein absolutes Wohlfühlambiente.

Die nach Westen ausgerichtete Loggia ist seitlich geschlossen und überdacht. So kann sie bei Sonnenschein, aber auch bei Regen wunderbar als zusätzlicher Außenraum genutzt werden.

Ausreichend Stellfläche für eine große Schrank- und Bettenanlage bietet das Schlafzimmer, welches ebenfalls mit Echtholzparkett ausgelegt ist. Besonders attraktiv wird der Raum durch den direkten Zugang auf den Balkon.

Hinter dem Haus können Sie Ihren PKW bequem auf einem fest zugewiesenen Stellplatz parken. Dieser ist Teil des Wohnungsgrundbuchs und kann für zusätzliche 10.000 Euro mit erworben werden.

Ein eigener Kellerraum mit fast 6 m<sup>2</sup> Fläche vervollständigt das Angebot.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Wasch- und Trockenkeller (mit Platz für private Geräte) sowie ein Fahrradkeller mit praktischer Außentreppe zur Verfügung.

Die Wohnung wurde laufend modernisiert und ist bereit für Ihren Einzug.

## Ausstattung

- Lichtdurchflutete Räume durch großzügige Fensterflächen (Erneuerung in 2020)
- Edles Echtholzparkett in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- Zeitloses, modernes Design mit dezent verbauten LED-Deckenleuchten
- Helles Tageslicht-Bad mit bodentiefer Dusche und Handtuchwärmer
- Großzügiger Flurbereich inklusive praktischem, maßgefertigtem Einbauschrank
- Separate Küche mit Fenster – ideal für eine Küchenzeile in U-Form
- Große West-Loggia, wettergeschützt (überdacht und seitlich geschlossen)

- Eigener PKW-Stellplatz, privates Kellerabteil sowie gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradraum

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Die Boeselagerstraße in der Aaseestadt steht für urbanes Wohnen mit einer besonders hohen Lebensqualität. Das Naherholungsgebiet rund um den Aasee befindet sich quasi direkt vor der Haustür und lässt sich mit dem Rad in nur drei Minuten erreichen. Überzeugend ist zudem die verkehrsgünstige Lage: Zur Autobahn A1 gelangen Sie in ca. fünf Minuten, während der ÖPNV in rund 250 Metern bequem zu Fuß erreichbar ist. Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zur City, die über die Weseler Straße zügig angebunden ist. Auch die Nahversorgung vor Ort ist exzellent – Supermarkt, Bäcker, Cafés sowie Ärzte liegen in unmittelbarer Umgebung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	179,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich oder Home Office



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Großzügiger Flurbereich

# Exposé - Galerie

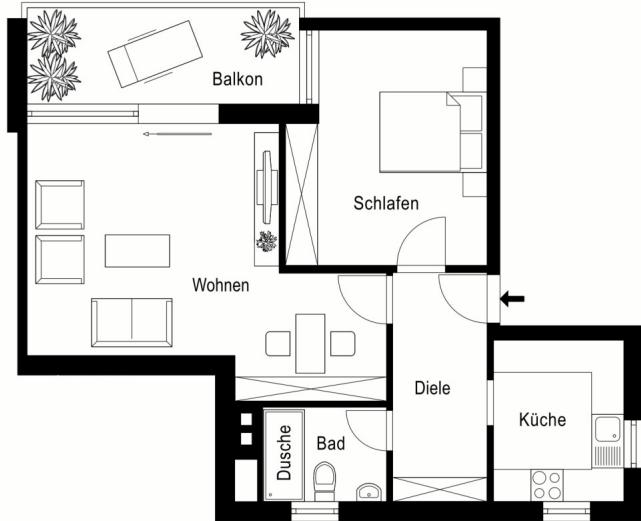


Große West-Loggia



Außenaufnahme

# Exposé - Grundrisse



1.Obergeschoss