

Exposé

Wohnung in Münster

**Modernes Wohnglück in Aasee-Nähe: Große West-Loggia,
provisionsfrei, sofort bezugsfertig**



Objekt-Nr. OM-431961

Wohnung

Verkauf: **309.000 €**

Ansprechpartner:
Jannik Affeldt

48163 Münster
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	266 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Provisionsfrei, sofort bezugsfertig & moderne Fenster aus 2020****

Diese Wohnung eignet sich perfekt für ein bis zwei Personen, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein modernes, zeitloses Wohnambiente legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügig geschnittener Eingangsbereich, der mit Helligkeit und Funktionalität punktet. Ein hochwertiger, bereits integrierter Einbauschränk vereint praktischen Stauraum für Garderobe, Schuhe, Putzutensilien usw. mit dekorativen Elementen und sorgt für ein aufgeräumtes, harmonisches Gesamtbild.

Die Küche befindet sich in einem separaten Raum und bietet aufgrund ihrer Größe ideale Voraussetzungen für den Einbau einer Küche in U-Form. Ein Fenster sorgt für viel Tageslicht und ermöglicht nach dem Schwingen des Kochlöffels eine optimale Querlüftung.

Das Tageslicht-Duschbad gleicht fast einem Wellness-Tempel, denn es verfügt über eine riesige begehbare Dusche, die über Sitz- und Ablagemöglichkeiten verfügt. Die Gestaltung in modernem, zeitlosem Schwarz-Weiß sowie die Verwendung hochwertiger Materialien verleihen dem Bad eine elegante Atmosphäre. Ein Handtuchheizkörper sorgt für angenehm vorgewärmte Handtücher. Waschbecken, WC und bereits installierte Accessoires runden das Angebot dieses stilvollen Tageslicht-Badezimmers ab.

Der Übergang vom Essbereich zum Wohnbereich ist fließend gestaltet. Im vorderen Bereich lässt sich ein Esstisch platzieren, der durch die Nähe zur Küche kurze Wege garantiert, ideal für gesellige Abende oder den Alltag.

Der Wohnbereich ist an Helligkeit kaum zu übertreffen: Eine große Panorama-Fensterfront eröffnet den Blick auf die XL-Loggia und lässt den Raum hell erstrahlen. Hier treffen Behaglichkeit und Komfort aufeinander. Ein großer Wandheizkörper, integrierte Decken-LEDs sowie hochwertige Echtholzparkettböden schaffen ein absolutes Wohlfühlambiente.

Die Loggia in Westausrichtung ist seitlich geschlossen und überdacht, sodass sie sowohl bei Sonnenschein als auch bei Regen als zusätzlicher Wohn- und Aufenthaltsraum genutzt werden kann.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Stellfläche für eine große Schrank- und Bettenanlage und ist ebenfalls mit Echtholzparkett ausgestattet. Zusätzlich verfügt es über einen direkten Austritt auf den Balkon, der den Raum besonders attraktiv macht.

Ihren PKW können Sie bequem auf einem fest zugewiesenen Stellplatz hinter dem Haus parken. Der Stellplatz ist Bestandteil des Wohnungsgrundbuchs und kann für zusätzlich 10.000 Euro mit erworben werden.

Ein Kellerraum von fast 6 m² rundet das Angebot ab.

Gemeinschaftlich nutzen Sie einen Wasch- und Trockenkeller mit der Möglichkeit private Geräte zu installieren. Diese könnten aber auch ihren Platz in der Unterzeile der Küche finden. Zusätzlich steht ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung wurde fortlaufend modernisiert und steht direkt zum Einzug bereit.

Ausstattung

- Lichtdurchflutete Räume durch großzügige Fensterflächen (Erneuerung in 2020 - MODERNISIERUNG NOCH NICHT IM ENERGIEAUSWEIS BERÜCKSICHTIGT)

- Edles Echtholzparkett in dem Wohn- und Schlafräum

- Zeitloses, modernes Design mit dezent verbauten LED-Deckenleuchten

- Helles Tageslicht-Bad mit bodentiefer Dusche und Handtuchwärmer

- Großzügiger Flurbereich inklusive praktischem, maßgefertigtem Einbauschränk

- 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 verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Das innerstädtische Naherholungsgebiet rund um den Aasee liegt praktisch vor der Tür und ist in nur drei Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: Die Autobahn A1 ist in etwa fünf Minuten erreichbar, während öffentliche Verkehrsmittel fußläufig in rund 250 Metern zur Verfügung stehen. Auch die Nähe zur Innenstadt ist ein klarer Vorteil, die über die Weselerstraße schnell und unkompliziert angebunden ist. Für den täglichen Bedarf bietet die Umgebung eine ausgezeichnete Nahversorgung mit Supermarkt, Bäckerei und Café sowie ärztlicher Versorgung in direkter Nähe.

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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich und HomeOffice



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Großzügiger Eingangsbereich

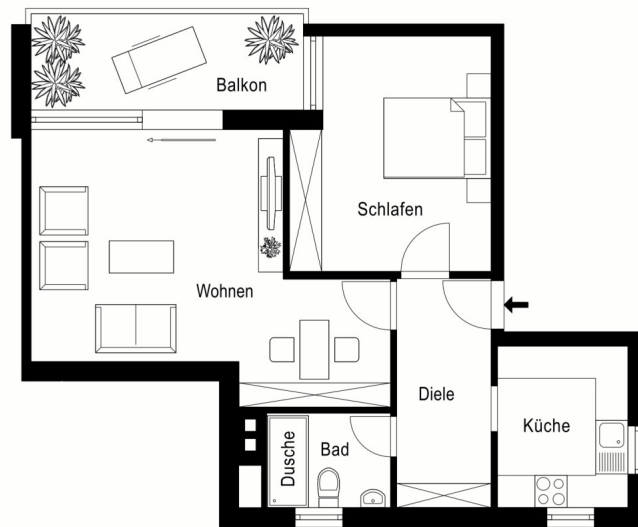
Exposé - Galerie



Außenansicht



Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss