

Exposé

Terrassenwohnung in Münster

□Kernsanierte Oase in Mauritz: 40m² Dachterrasse & Bestimme das Finish! (Provisionsfrei)



Objekt-Nr. **OM-442073**

Terrassenwohnung

Verkauf: **539.000 €**

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 ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	25,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	277 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kernsanierte 3-Zimmer-Oase in Mauritz: 40m² Dachterrasse & Sie bestimmen das Finish! (Provisionsfrei) ohne den üblichen Handwerker, Ausstattungs und Baustress.

Das Konzept: 539.000 € – Inklusive Ihrer Wunschausstattung zum Festpreis! Wie vom Bauträger mit weniger Risiken, da das Gebäude bereits steht. Günstiger und besser ausgestattet als vergleichbare Standard Neubauten.

Erstbezug nach Kernsanierung: Sie suchen den Luxus eines Neubaus in gewachsener Lage? Hier bekommen Sie mehr für Ihr Geld. Sie kaufen schlüsselfertig zum Festpreis und bestimmen den finalen Ausbau (hochwertige Böden und Wandfarben) völlig ohne Aufpreis selbst!

Grundriss optimiert, wir bieten Ihnen ein Ausstattungsniveau, das bei Neubauten zehntausende Euro Aufpreis kosten würde – stressfrei und aus einer Hand.

Ihre Premium-Highlights (im Kaufpreis enthalten):

40m² Sonnen-Oase: Süd-West-Dachterrasse (zugänglich aus 3 Zimmern) mit hochwertigem Grad® Premium-Bodenbelag, Keramik oder Holz, wählen Sie die für Sie passende Oberfläche.

Wartungsfreies Spa-Bad: Patentiertes, bodenebenes Baqua-Duschsystem komplett ohne schimmelanfällige Silikonfugen, sieht nicht nur unendlich geil aus sondern minimiert auch Ihre Folgekosten und Risiken die Sie bei anderen Badezimmern haben.

Ihre neue "Visitenkarte": Ein komplett neues, stilvoll designtes Gäste-WC – der perfekte, erste Eindruck für Ihren Besuch, passend auf Ihren Designgeschmack abgestimmt.

Intelligentes Wohnen: Komplettes Loxone Smart-Home-System. Licht, Heizung und Beschattung steuern sich wetterbasiert von selbst.

Zentrale aber uneinsehbare Dachterrasse: Ausrichtung von Wohnung und Terrasse zur verkehrsabgewandten, grünen Tannenhofallee.

Optional (für den Einzug aus einem Guss):

Exakt auf den Grundriss vorgeplante, grifflose Ballerina-Markenküche (ab 25.000 € direkt über unsere Tischlerei und Küchenstudio kaufbar – Details und Farben noch anpassbar) Weitere Informationen zum Markenhersteller finden Sie unter Ballerina Küchen | Ballerina.de

Die Lage: Münster-Mauritz (Mondstraße)

Perfekte Symbiose aus Natur (Kanal und Werse nebenan) und City-Nähe. Ärzte, Supermärkte und Top-Schulen direkt vor Ort.

(Zur ehrlichen Transparenz: Wie für diese zentrumsnahe Infrastruktur üblich, verläuft im Viertel eine Bahntrasse in Hörweite – Ihre Wohnung liegt jedoch auf der ruhigen abgewandten Seite), wir laden Sie gerne zum Hörtest ein.

Verkauf von Privat. Keine Maklerprovision!

Neugierig geworden? Senden Sie uns einfach eine kurze Anfrage. Als Antwort erhalten Sie von uns exklusiv die ersten beiden Videos zum zukünftigen Spa-Badezimmer die farblich ihren Geschmack treffen oder noch angepasst werden können und weitere spannende Einblicke!

Ausstattung

DIE HIGHLIGHTS

Wellness & Hygiene:

Ebenerdige Baqua-Dusche –

das Patentierte Duschsystem OHNE Silikonfugen

für maximale Hygiene und Wartungsfreiheit.

Freiheit:

40 m² Süd-West-Dachterrasse mit hochwertigem

Grad® Terrassensystem.

(begehbar aus Wohnzimmer/Küche, Arbeitszimmer und Schlafzimmer).

Intelligenz:

Loxone Smart Home (Wetterbasiert: Licht, Heizung,

Beschattung).

Marken-Küche (vorgeplant, ab 25.000 über den Handwerksbetrieb direkt zu erwerben):

mit 10 Jähriger Garantie (Premium)

Grifflose Ballerina-Küche mit Induktions-Kochfeld,

(Die Küchenplanung ist exakt auf die Wohnung

abgestimmt. – Details,

Farben und Oberflächen sind anpassbar).

FAZIT:

Besser ausgestattet als Neubau.

Individueller als Neubau und Bestand.

Sicherer als Selbermachen.

ZAHLEN & FAKTEN:

Fläche: ca. 88,5 m² (3 Zimmer, 2. OG)

Provision: 0,00 € (Verkauf direkt von Privat)

Parken: Eigener Stellplatz am Eingang (zzgl. 15.000 €)

Energie: Bj. 1982, Effizienzklasse C, Gas. (Zukunftssicher: Die WEG plant bereits ein Konzept für einen modernen Heizungstausch (Kostenpunkt pro Eigentümer ca. 4.000 €).

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

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

"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 des aktuellen Bestandsgebäudes und der aktuellen Ausbauplanung dienen.

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.

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:

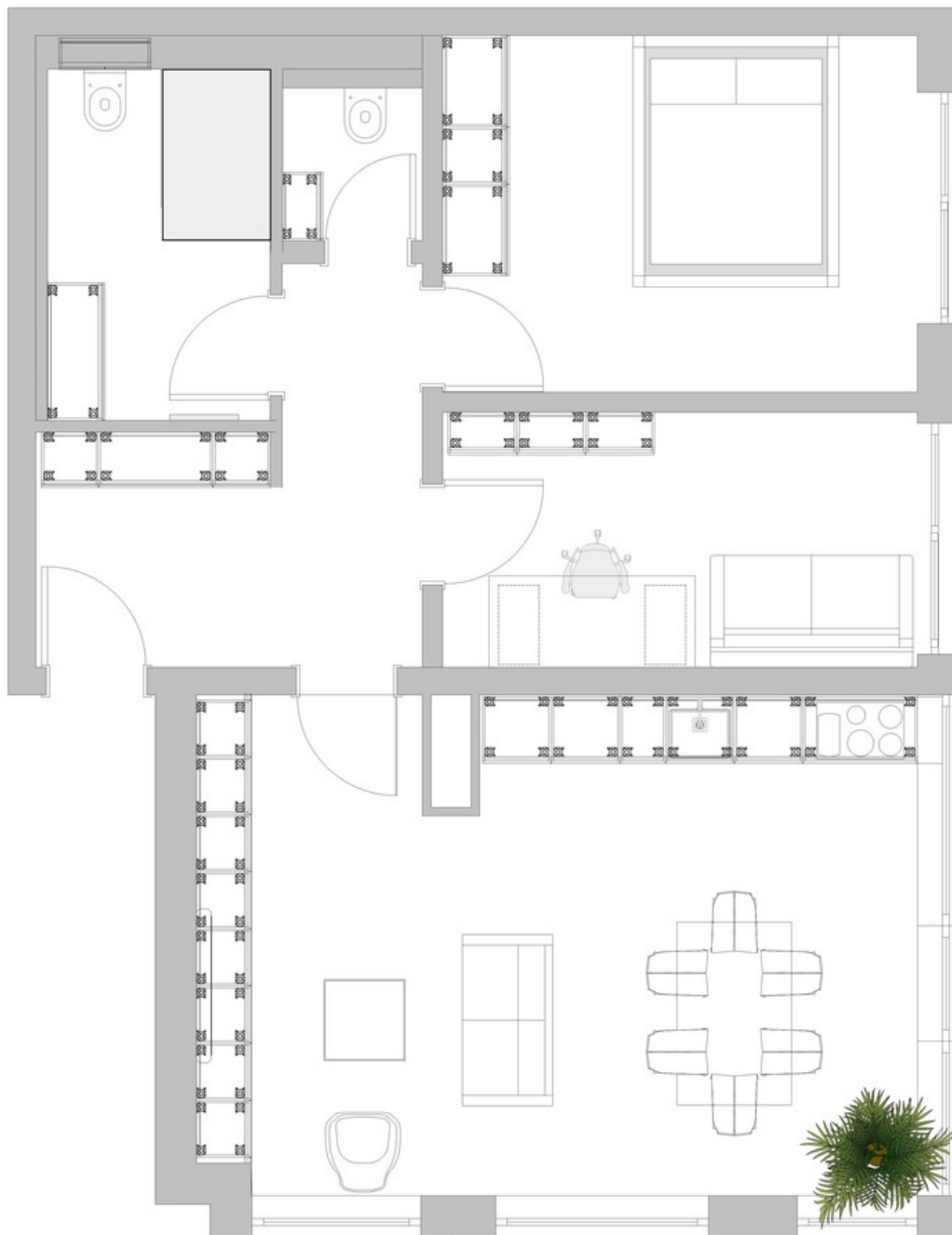
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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

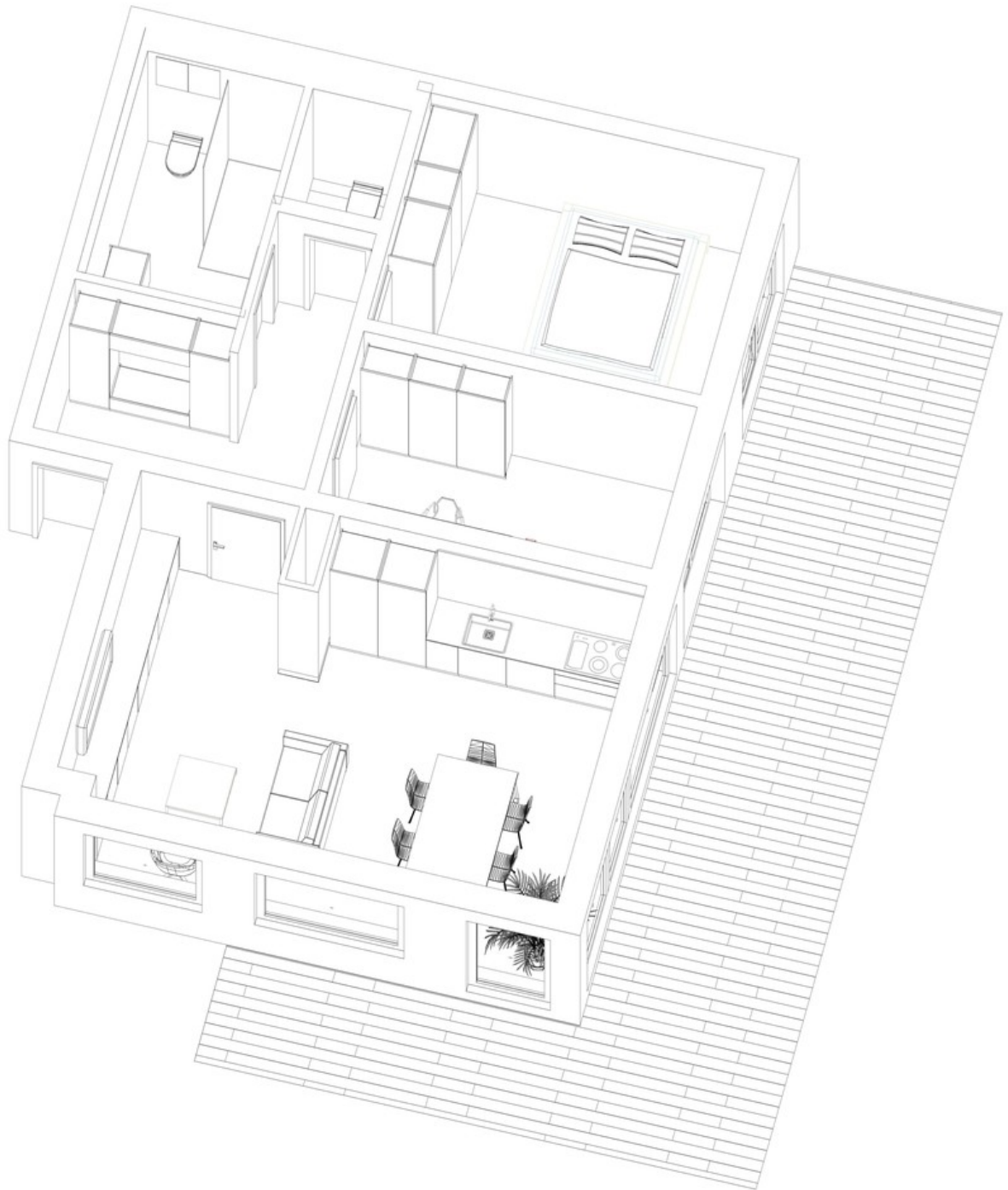


Exposé - Grundrisse



Offener Wohnbereich

Exposé - Grundrisse



Home Office oder Kinderzimmer