

Exposé

Terrassenwohnung in Münster

**□ Mediterran + Penthouse-Charakter, warme Farbtöne
mit 40m² Sonnen-Oase. Erstbezug+Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-442073

Terrassenwohnung

Verkauf: **1 €**

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

Mediterranes Penthouse-Gefühl in Mauritz: Kernsanierte 3-Raum-Oase mit 40m² Süd-West-Terrasse (Provisionsfrei)

Sanfte Sandtöne, warmes Holz und lichtdurchflutete Weite. Diese kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung bringt die Leichtigkeit des Südens nach Münster-Mauritz. Genießen Sie Erstbezug-Komfort, modernste Technik und einen optimierten Grundriss.

Der Clou: Sie kaufen schlüsselfertig zum Festpreis, bestimmen aber das finale Finish (z.B. Böden und Wandfarben in warmen Erdtönen) völlig ohne Mehrpreis selbst!

Schnelle und sichere Finanzierung: Unsere Hausbank hat das Objekt bereits eingewertet. Eine beispielhafte Finanzierung (bei 68.375 € Eigenkapital, 4,1 % Soll- / 4,2 % Effektivzins) liegt bei ca. 2.560 € monatlich. Mit höherem Eigenkapital oder angepasster Tilgung lässt sich diese Rate weiter senken. Sprechen Sie uns an – wir vermitteln Ihnen bei Bedarf gerne Ihren persönlichen Ansprechpartner der Ihnen einen persönlichen Finanzierungsplan erstellt.

✧* INKLUSIVE: Hochwertiger AUSSTATTUNG und Grundrissoptimierung

* 40m² Outdoor-Living: Riesige, nahezu uneinsehbare Süd-West-Dachterrasse. Neuer Boden Belag auf absoluter Premium-Unterkonstruktion der Marke Grad.

Spa-Bad & Gäste-WC: Schlüsselfertig designt! Inklusive patentierter Baqua-Technik ohne die üblichen schimmelanfälligen Silikonfugen im Duschboden.

↳ Smart & Sicher: Komplett neue Elektrik (inkl. Sicherungskasten). Das neue Loxone Smart-Home System steuert Licht, Beschattung und Heizung automatisch nach Wetterlage.

Ruhigere Seite: Ausrichtung von Wohnung und Terrasse zur verkehrsabgewandten, grünen Tannenhofallee.

OPTIONAL:

- Passgenaue Einbaumöbel und/oder

- eine exakt abgestimmte Küche können direkt über unsere Handwerksbetriebe mitbezogen werden – für ein Interieur aus einem Guss ohne Handwerkerstress.

Ihr Urlaub beginnt zu Hause. Kontaktieren Sie uns weitere Informationen und Ihren Besichtigungstermin.

Ausstattung

DIE HIGHLIGHTS

Wellness & Hygiene:

Ebenerdige Baqua-Dusche –

das Patentierte Duschesystem 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:

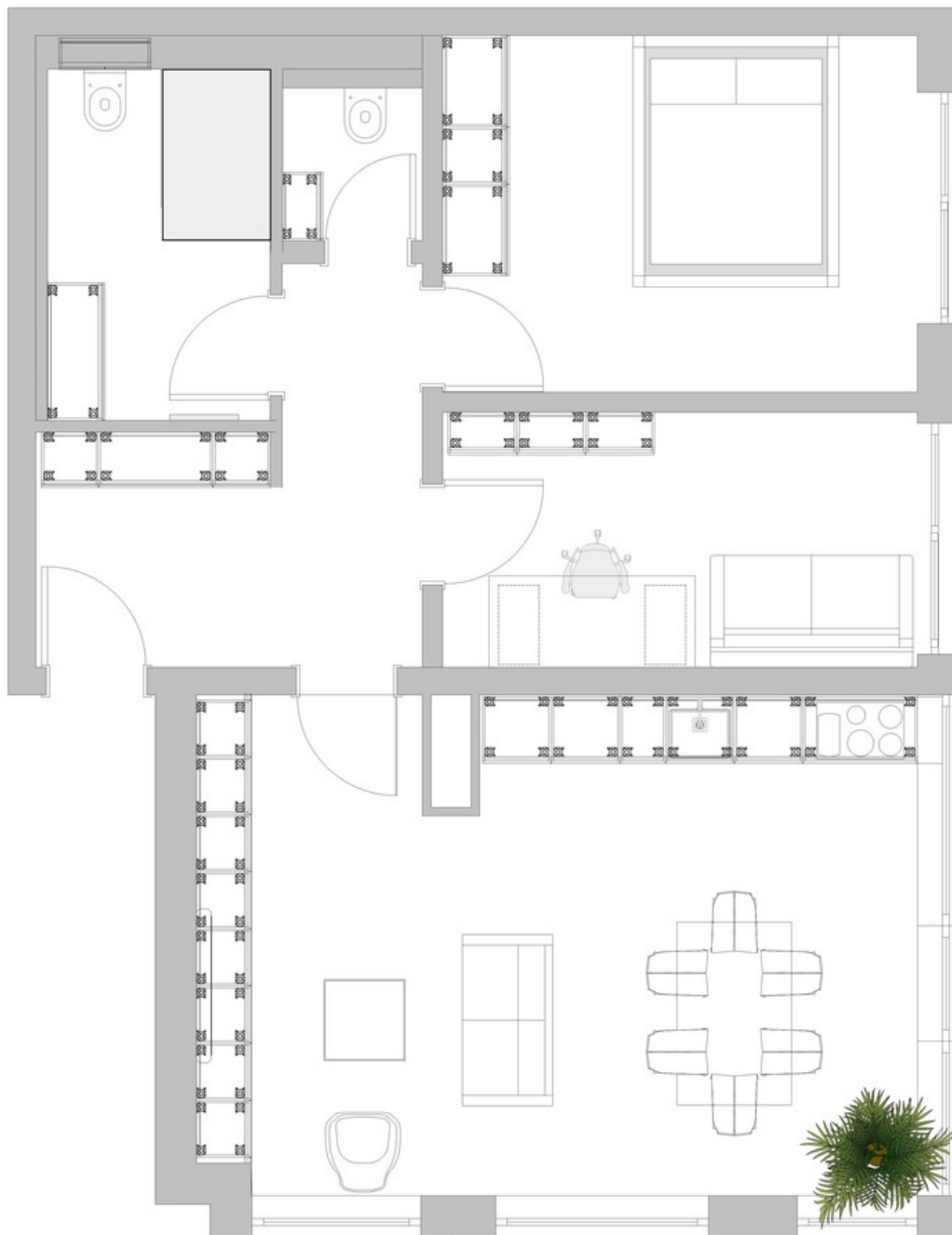
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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

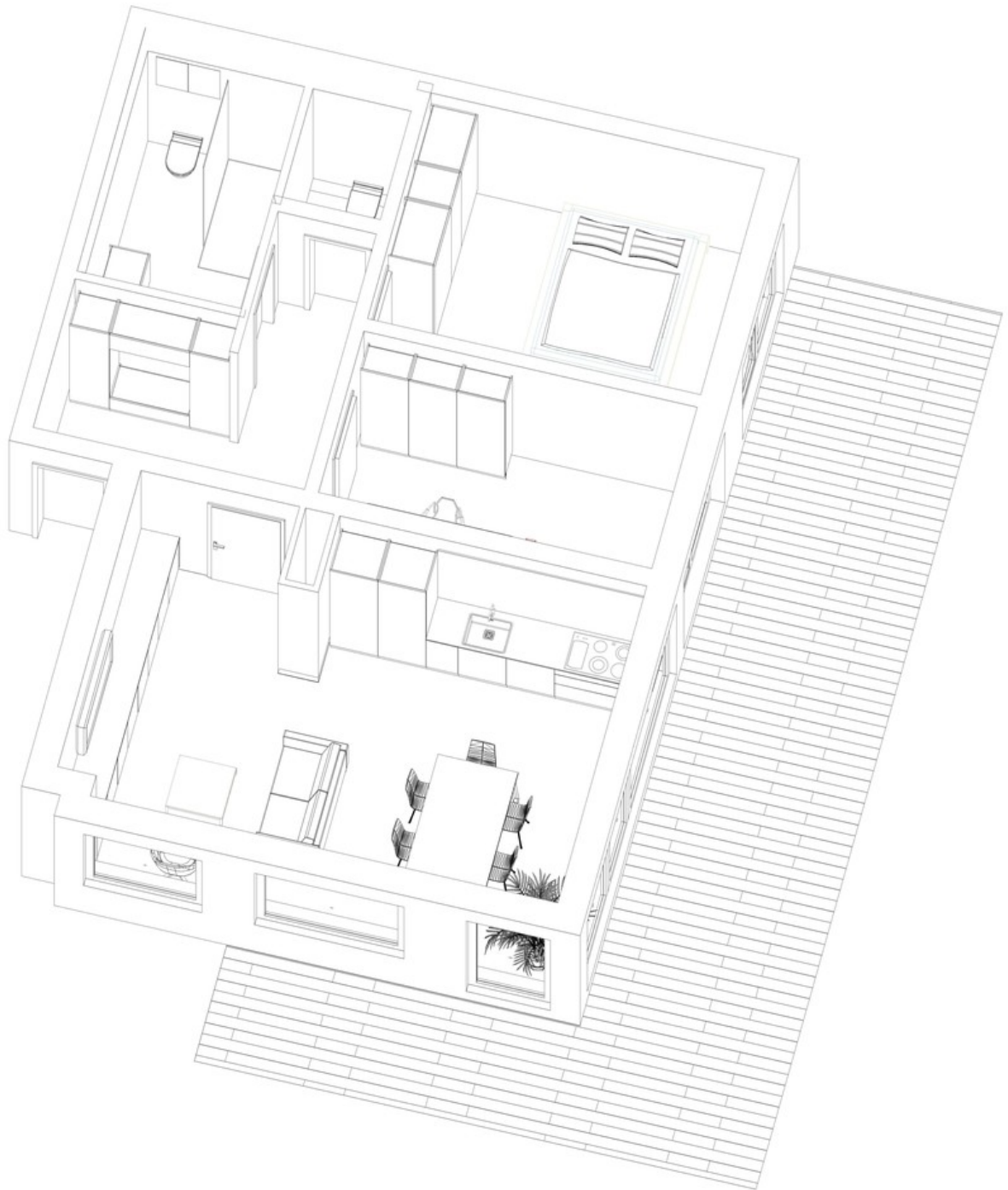


Exposé - Grundrisse



Offener Wohnbereich

Exposé - Grundrisse



Home Office oder Kinderzimmer