

Exposé

Maisonette in Münster

**Maisonettewohnung im Kreuzviertel - seltene
Gelegenheit: 145 m², 4 Zi., Balkon, TG, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-446264

Maisonette

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:
Herr M. Kraft

Raesfeldstraße
48149 Münster
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	145,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	628 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um eine großzügig geschnittene Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1989 mit insgesamt 8 Wohneinheiten.

Die Wohnung erstreckt sich als Maisonette über das 2. und 3. Obergeschoss und bietet auf ca. 145 m² Wohnfläche ein komfortables und zugleich besonderes Wohnambiente. Die beiden Ebenen sind über eine innenliegende Treppe miteinander verbunden, wodurch ein Haus-im-Haus-Gefühl entsteht.

Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar, der Sie direkt von der Tiefgarage bis ins 2. Obergeschoss bringt.

Im 2. Obergeschoss befindet sich - neben der Küche und dem separaten WC - der helle und großzügige Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon.

Im 3. Obergeschoss befinden sich das großzügige Badezimmer mit einer ausreichend großen, begehbaren Dusche sowie das Schlafzimmer, ein kleiner Abstellraum und zwei weitere Räume, die als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Die durchdachte Raumaufteilung der Maisonettewohnung umfasst vier Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC und bietet damit ausreichend Platz für Familien, Paare oder das Arbeiten im Homeoffice. Ein besonderes Merkmal ist der im Wohnbereich integrierte Kamin, der den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht.

Ausstattung

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine solide sowie komfortable Ausstattung. Ergänzend verfügt die Wohnung über hochwertige, maßangefertigte Einbauschränke und Regalsysteme im Wohnbereich, in der Diele im 3. Obergeschoss sowie in zwei Zimmern des 3. Obergeschosses. Auch die Küche ist als passgenau eingebautes Element Bestandteil der Wohnung und fügt sich funktional wie optisch nahtlos in das Gesamtkonzept ein. Sämtliche Einbauten sind individuell auf die Räumlichkeiten abgestimmt und prägen den Charakter der Immobilie in besonderem Maße, sodass insbesondere die Küche als fest integrierter Bestandteil der Ausstattung anzusehen ist und im Objekt verbleibt.

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum im Untergeschoss sowie ein fest zugeordneter Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage.

Das Treppenhaus ist mit hellem Marmor gestaltet und vermittelt bereits beim Betreten des Hauses eine hochwertige und freundliche Atmosphäre. Die überdachte Haustüranlage bietet zusätzlichen Komfort und Schutz bei jeder Witterung.

Ein gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum steht allen Bewohnern zur Verfügung. Für jede Wohneinheit ist ein eigener Stellplatz für die Waschmaschine vorgesehen; darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Wäschetrockner aufzustellen.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive, gut geschnittene Maisonette-Wohnung mit besonderem Charme und praktischen Ausstattungsmerkmalen in einem ruhigen und gepflegten Wohnumfeld.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Objekt ist für den Käufer provisionsfrei.

Haftungsausschluss

Sämtliche Angaben zum Objekt (insbesondere zu Flächen, Maßen, Baujahr, Zustand, Ausstattung sowie zu Plänen und sonstigen Unterlagen) beruhen ausschließlich auf Informationen Dritter, insbesondere des Eigentümers bzw. aus Bauunterlagen. Sie dienen ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation und stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 434 BGB dar.

Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben ist ausgeschlossen, soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt oder Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit betroffen sind.

Verbindlich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen. Öffentliche Äußerungen, Darstellungen im Exposé oder mündliche Angaben werden nicht Vertragsbestandteil, sofern sie nicht ausdrücklich in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen werden.

Interessenten sind gehalten, sämtliche Objektangaben, insbesondere Flächenangaben, eigenständig zu überprüfen und bei Bedarf durch Sachverständige prüfen zu lassen.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich; Zwischenverkauf, Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Der Verkauf erfolgt von privat unter Ausschluss der Sachmängelhaftung, soweit gesetzlich zulässig. Unberührt bleiben Ansprüche wegen Vorsatz oder Arglist sowie bei ausdrücklich übernommenen Garantien.

Grundrissdarstellungen und Visualisierungen dienen lediglich der unverbindlichen Veranschaulichung und sind nicht maßstabsgetreu; Abweichungen sind möglich.

Lage

Wohnen im Herzen des begehrten Kreuzviertels!

Diese großzügige Maisonette-Wohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit besonderem Wohnkomfort auf zwei Ebenen. Genießen Sie die perfekte Kombination aus zentraler Lage, stilvollem Ambiente und hoher Lebensqualität – nur wenige Gehminuten von Innenstadt und Universität entfernt.

Das Objekt befindet sich im beliebten Kreuzviertel in Münster – einer der zentralsten, gefragtesten und zugleich wertstabilsten Wohnlagen der Stadt. Es überzeugt durch seine besondere Mischung aus architektonischem Charakter, zentraler Lage und ausgezeichneter Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige gastronomische Angebote befinden sich im direkten Umfeld und sind schnell fußläufig erreichbar.

Das Viertel zeichnet sich durch seine gewachsene Struktur, den charmanten und vielfach aufwendig sanierten Altbaubestand sowie eine außergewöhnlich hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Die Kombination aus urbanem Leben, kurzen Wegen und einem zugleich ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld macht das Kreuzviertel besonders attraktiv.

Die Innenstadt, der Hauptbahnhof sowie zahlreiche Einrichtungen der Universität Münster sind in wenigen Minuten erreichbar. Diese hervorragende Anbindung macht den Standort gleichermaßen interessant für Berufstätige, Studierende und Familien.

Diese Kombination aus Lagequalität, urbanem Wohnumfeld und gewachsener Struktur sorgt seit Jahren für eine konstant hohe Nachfrage sowie eine sehr stabile und nachhaltige Wertentwicklung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



2. OG_Hausflur

Exposé - Galerie



2. OG_Wohnungseingangsbereich



2. OG_Küche (1)

Exposé - Galerie



2. OG_Küche (2)



2. OG_Küche (3)

Exposé - Galerie



2. OG_Küche (4)



2. OG_Küche (5)

Exposé - Galerie



2. OG_Wohnbereich (1)



2. OG_Wohnbereich (2)

Exposé - Galerie



2. OG_Wohnbereich (3)



2. OG_Essbereich

Exposé - Galerie



2. OG_Diele (1)



2. OG_WC (1)

Exposé - Galerie



2. OG_WC (2)



2.OG_Balkon (1)

Exposé - Galerie



2.OG_Balkon (2)

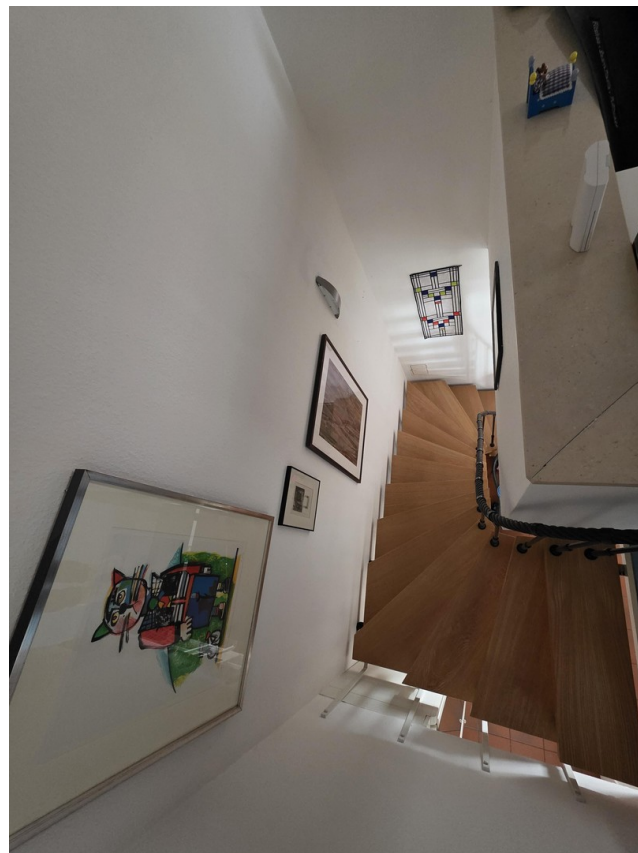


2.OG_Balkon-Blick in Garten

Exposé - Galerie



Treppe_Blick vom 2. ins 3. OG



Treppe_Blick vom 3. ins 2. OG

Exposé - Galerie



3. OG_Flur (1)



3. OG_Flur (2)

Exposé - Galerie



3. OG_Bad mit Dusche (1)



3. OG_Bad mit Dusche (2)



3. OG_Bad mit Dusche (3)

Exposé - Galerie



3. OG_Schlafzimmer_Eltern (1)



3. OG_Schlafzimmer_Eltern (2)

Exposé - Galerie



3. OG_Kind, Arbeiten, Gast (1)



3. OG_Kind, Arbeiten, Gast (2)

Exposé - Galerie



3. OG_Arbeiten, Kind, Gast (1)

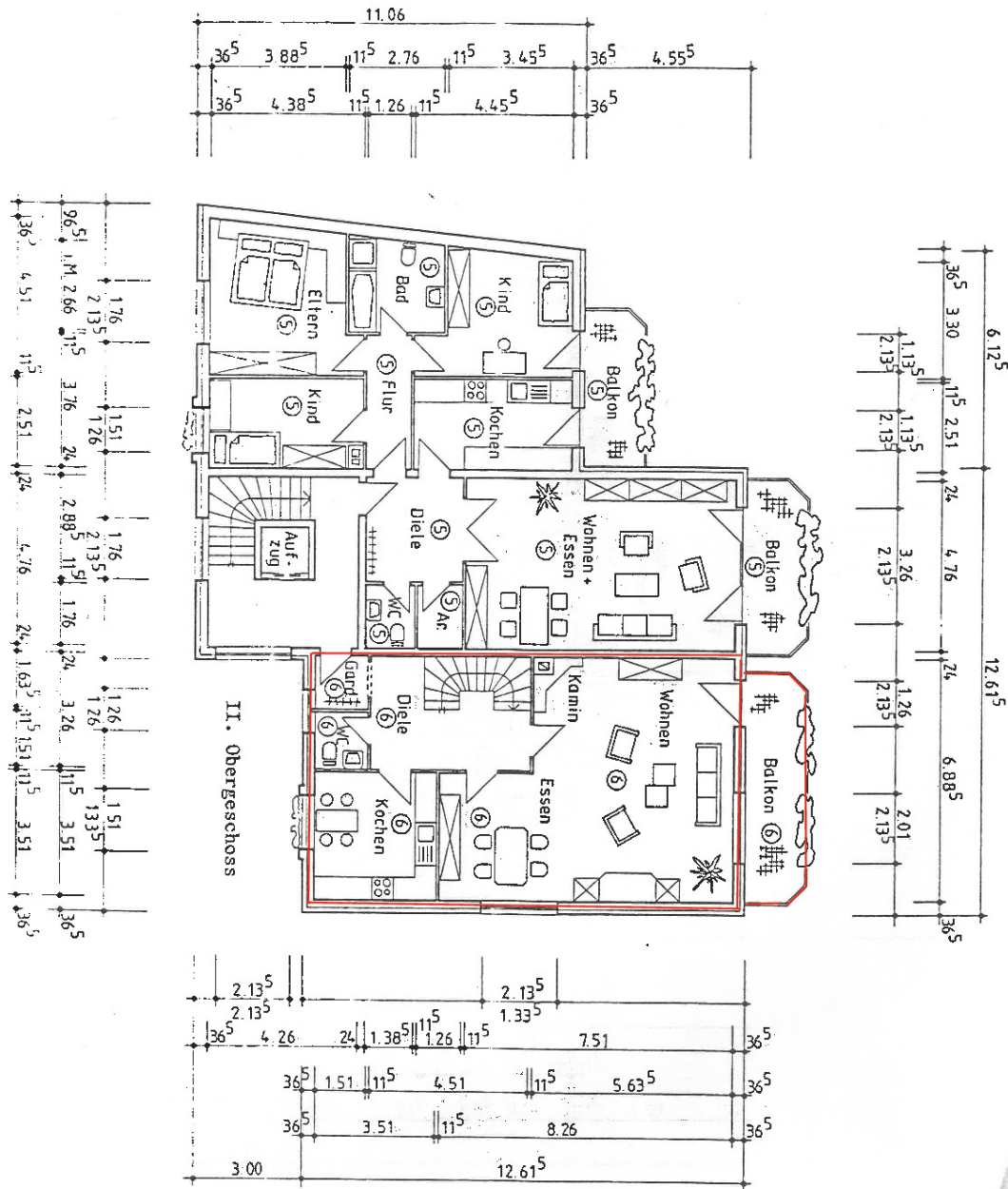


3. OG_Arbeiten, Kind, Gast (2)

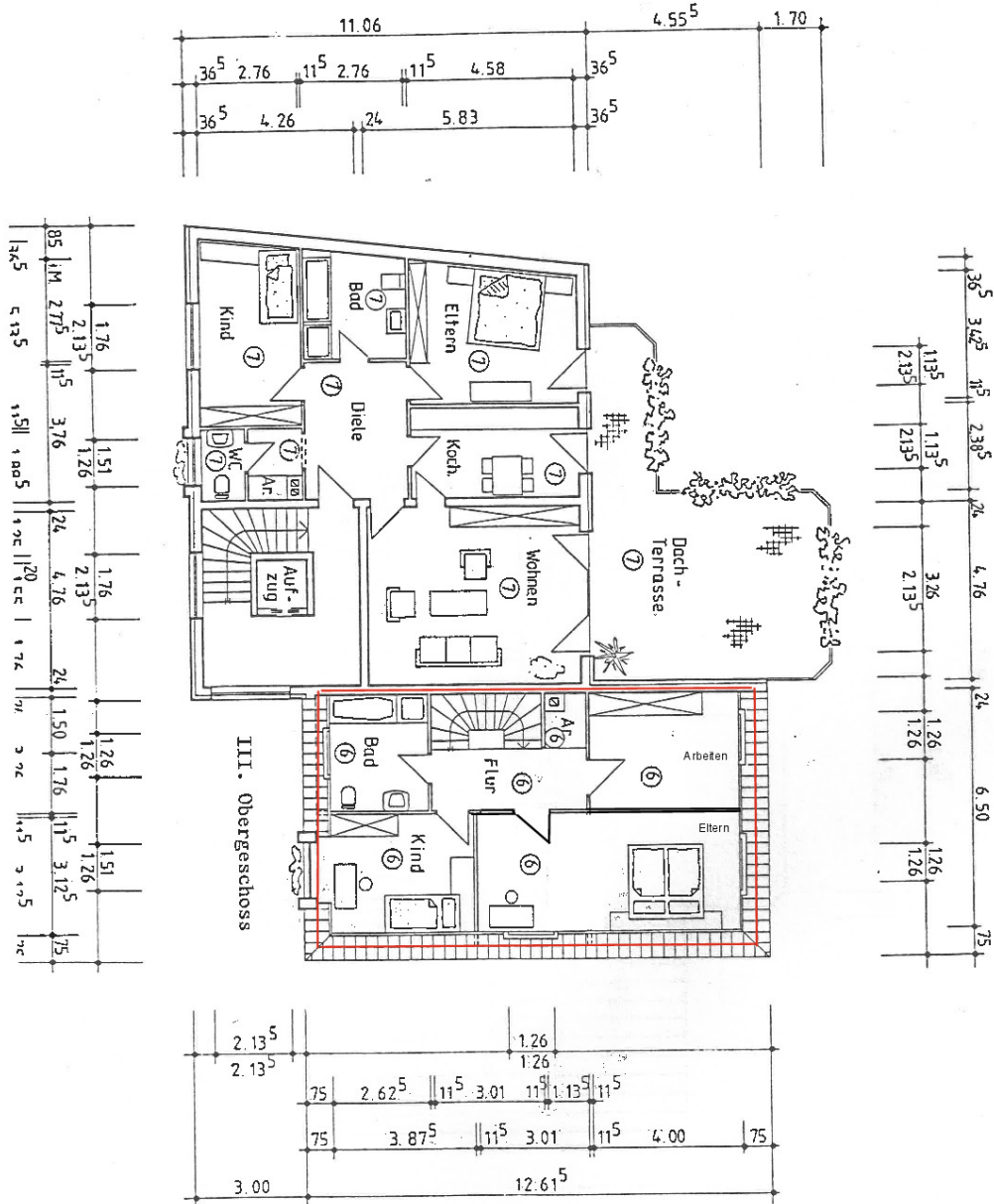


Einfahrt zur Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

