

Exposé

Wohnung in Münster

ERSTBEZUG IM HERZEN VON ROXEL: Barrierefreie 3-Zimmer-Designoase (KfW 40 EE) mit großem



Objekt-Nr. OM-459333

Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Tilbecker Straße 5
48161 Münster
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.700 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstklassiges, nachhaltiges und barrierefreies Wohnen in einer der gefragtesten Wohnlagen im Westen von Münster! Zum hochattraktiven Vorteilspreis bieten wir Ihnen ab dem 10.03.2025 diese exklusive, bezugsfertige 3-Zimmer-Etagenwohnung im Erstbezug an. Die Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2023 erbauten, architektonisch ansprechenden Mehrparteienhauses, welches nach dem hocheffizienten Energiestandard KfW 40 EE errichtet wurde. Dank des modernen Personenaufzugs erreichen Sie die Wohnung, die Kellerräume und die Tiefgarage absolut stufenlos und komfortabel.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 88 m² erwartet Sie ein perfekt durchdachtes, lichtdurchflutetes Raumkonzept mit gehobener Innenausstattung. Das Herzstück der Wohnung bildet das weitläufige Wohn- und Esszimmer mit einem modern gestalteten, offenen Küchenbereich, den Sie ganz nach Ihren eigenen Wünschen mit einer Traumküche ergänzen können. Direkt an den Wohnbereich schließt sich der großzügige, optimal nach Süd-Westen ausgerichtete Balkon an, der Ihnen qualitative Sonnenstunden garantiert und einen wunderbaren Rückzugsort vom Alltag bietet. Zwei helle, separat begehbbare Schlaf- oder Arbeitszimmer, ein exklusives Badezimmer sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum runden dieses erstklassige Angebot perfekt ab.

Ausstattung

Die luxuriöse und detailverliebte Ausstattung dieser Neubauwohnung erfüllt höchste Ansprüche an Ästhetik und Funktionalität:

Nachhaltige Energie & Heizung: Ressourcenschonende Wärmepumpen-Technologie und eine im gesamten Objekt verlegte Fußbodenheizung sorgen für wohlige Wärme und dauerhaft minimale Energiekosten (KfW 40 EE Standard).

Fenster & Beschattung: Hochwertige Fenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung, die überall mit komfortablen, elektrischen Außenrollläden ausgestattet sind.

Edle Bodenbeläge: Ein stilsicherer Mix aus zeitlosen Feinsteinzeugfliesen und hochwertigen, pflegeleichten Vinylböden in warmer Echtholz-Optik.

Wellness-Badezimmer: Modernes, innenliegendes Badezimmer mit einer eleganten Echtglas-Duschkabine, einem geschmackvollen Waschtischunterschrank, großem Spiegel und einem praktischen Handtuchheizkörper.

Hauswirtschaftsraum: Separater, praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung mit eigenen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Keller, Fahrrad & Parken: Ein eigener, trockener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum, ein separater Gemeinschafts-Fahrradkeller sowie ein sicherer, eigener Tiefgaragenstellplatz.

Gemeinschaftsflächen: Modernes Lichtkonzept mit automatischen Bewegungsmeldern und energiesparender Beleuchtung in allen Fluren und Treppenhäusern.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug

Lage

Die Immobilie besticht durch ihre absolute Top-Lage direkt im charmanten Herzen von Münster-Roxel (Tilbecker Straße 5). Roxel verbindet auf perfekte Weise die idyllische Nähe zur Natur des Münsterlandes mit den Vorzügen des urbanen Stadtlebens im direkten Einzugsgebiet der Universitätsstadt. Das Zentrum von Roxel ist nur wenige Schritte entfernt und bietet Ihnen eine lückenlose Infrastruktur für den täglichen Bedarf: Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Banken sowie ein modernes Hausarztzentrum (nur 100 m entfernt) liegen in direkter Nachbarschaft. Auch eine Kita, eine Grundschule und eine Sekundarschule befinden sich im unmittelbaren Umkreis.

Für Freizeit und Erholung liegt die malerische Natur mit ihren weiten Feldern für Spaziergänge oder Fahrradtouren direkt vor Ihrer Haustür. Die wunderschöne Münsteraner Innenstadt sowie das Universitätsklinikum Münster (UKM) sind mit dem Fahrrad in ca. 25

Minuten bequem erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist erstklassig: Eine Bushaltestelle mit direkter Taktung in die City von Münster befindet sich unmittelbar vor dem Objekt. Für Autofahrer und Berufspendler bietet die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A1 eine perfekte überregionale Anbindung.

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen Kochbereich

Exposé - Galerie



Wohnen



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum

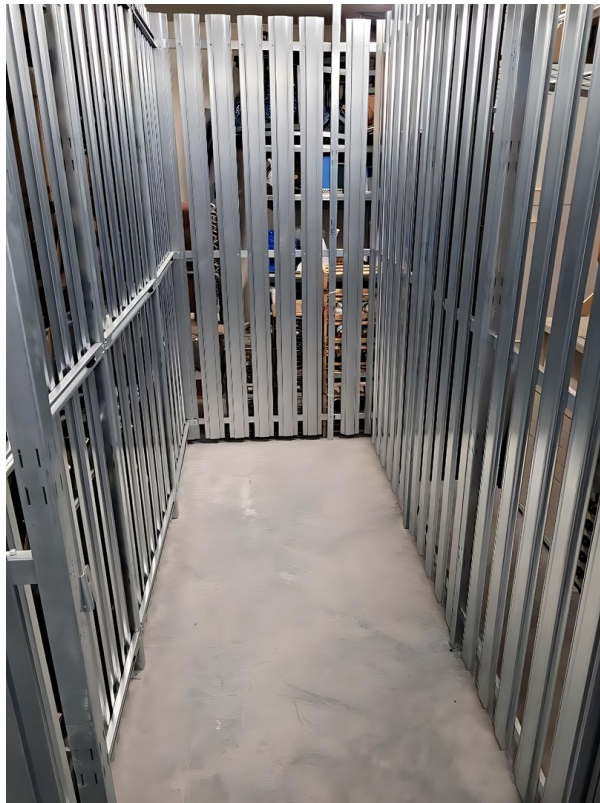


Balkon Wohnung

Exposé - Galerie

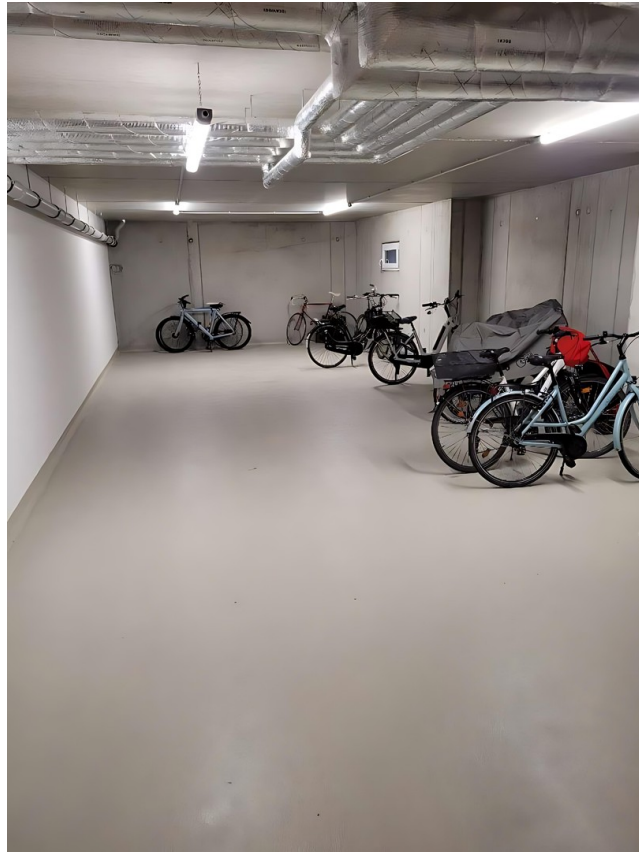


Balkon Wohnung

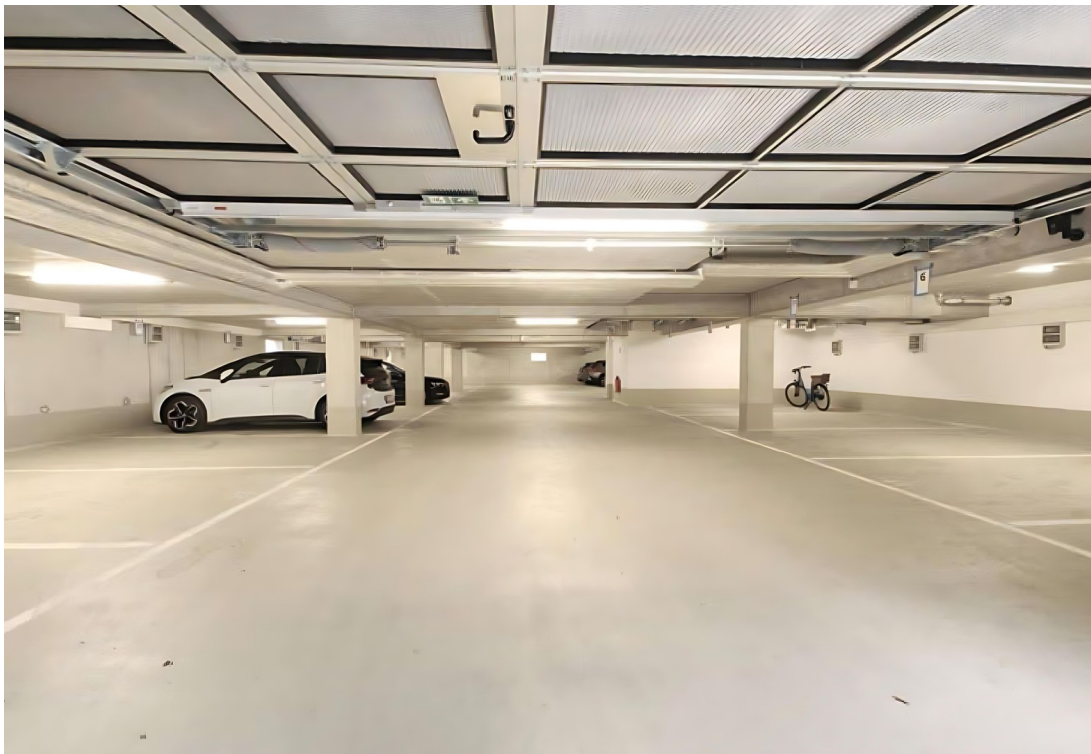


Keller

Exposé - Galerie



Fahrradkeller



Tiefgarage

Exposé - Galerie

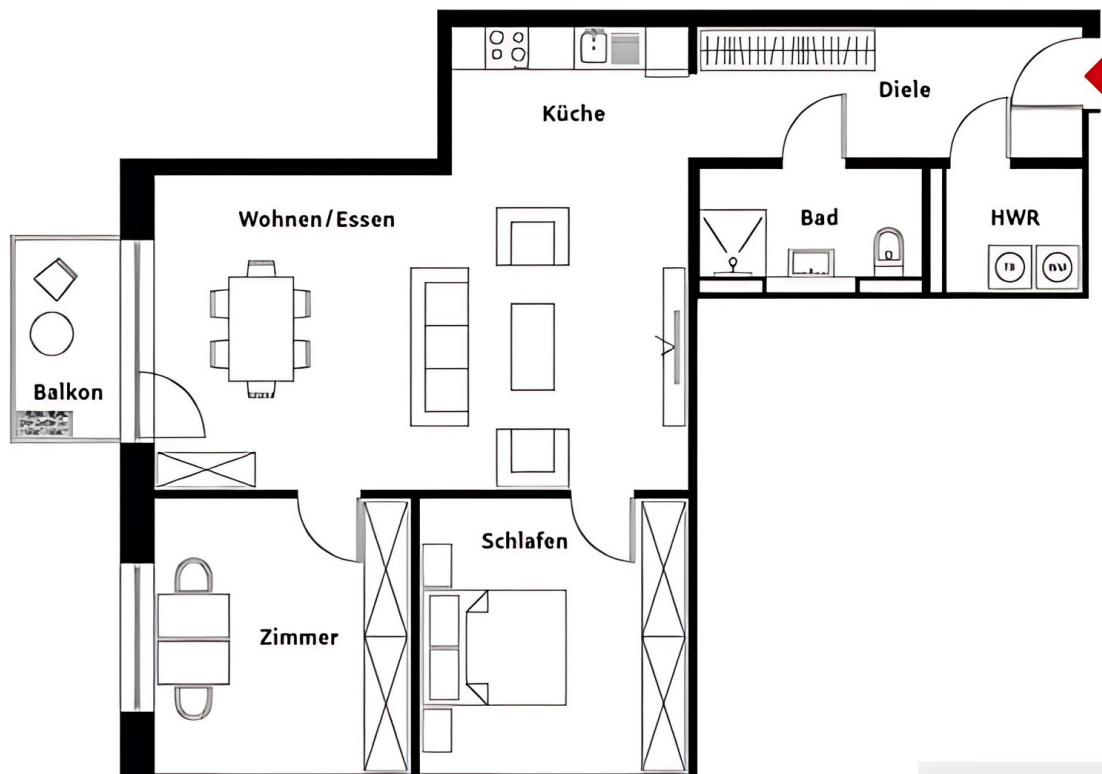


Tiefgaragenstellplatz



Luftbild

Exposé - Grundrisse



Grundriss