

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Münster

### Traumhafte Wohnung 3ZKB mit Garten in MS Roxel. Frisch renoviert!



Objekt-Nr. **OM-461518**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.610 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sebastian Schauff

48161 Münster  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	1	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	180 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen mit Hauscharakter in einer der beliebtesten Wohnlagen im Westen Münsters

Diese außergewöhnlich gepflegte und umfassend renovierte 3-Zimmer-Wohnung in der Schelmenstiege 36 in Münster-Roxel bietet eine Wohnqualität, die man nur selten findet. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung, großzügigen Außenflächen und einem familienfreundlichen Umfeld macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich, dass hier großer Wert auf Qualität und ein zeitgemäßes Wohngefühl gelegt wurde. Die Wohnung wurde umfassend renoviert und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben sind die großformatigen, sandsteinfarbenen Feinsteinzeugplatten im Format 60 x 120 cm, die den Wohnräumen eine moderne, elegante und zugleich warme Ausstrahlung verleihen. Die harmonische Farbgebung schafft eine hochwertige Atmosphäre und lässt sich hervorragend mit unterschiedlichen Einrichtungsstilen kombinieren.

Frisch renovierte Wände, helle Räume und ein durchdachter Grundriss sorgen für ein angenehmes Wohngefühl vom ersten Moment an.

### Durchdachte Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Bezug zu den Außenflächen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche und offene Wohnatmosphäre.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Schränke und Rückzugsmöglichkeiten. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer und bietet damit maximale Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen.

Die separate Küche ermöglicht komfortables Kochen und bietet genügend Platz für moderne Küchengeräte und Stauraum.

Das Badezimmer wird durch ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt – ein Komfortmerkmal, das insbesondere Familien und Besucher zu schätzen wissen.

### Sonnenplatz zu jeder Tageszeit

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die großzügigen Außenbereiche.

Auf der Vorderseite der Wohnung befindet sich ein Balkon, der je nach Tages- und Sonnenstand ideale Möglichkeiten bietet, die Sonne zu genießen, einen Kaffee am Morgen zu trinken oder den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen.

Auf der Rückseite öffnet sich die Wohnung zu einer großzügigen Terrasse mit angrenzendem Garten. Hier entsteht ein nahezu hausähnliches Wohngefühl. Die Terrasse bietet reichlich Platz für eine gemütliche Lounge-Ecke, einen großen Esstisch oder entspannte Grillabende mit Familie und Freunden.

Der angrenzende Garten erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise ins Freie und schafft eine grüne Oase direkt vor der eigenen Tür. Die naturnahe Umgebung vermittelt Ruhe und Erholung und bietet gleichzeitig viel Platz für Kinder zum Spielen.

Für Familien besonders attraktiv: Im Garten wurde bereits ein Sandkasten angelegt, der kleinen Bewohnern zusätzlichen Spiel- und Freizeitwert bietet.

Die Kombination aus Balkon, großer Terrasse und Garten sorgt dafür, dass sich zu jeder Tageszeit ein passender Platz in der Sonne oder im Schatten finden lässt.

### Ausstattung im Überblick

Umfassend renovierte Wohnung

Hochwertige großformatige Feinsteinzeugplatten in Sandsteinoptik (60 x 120 cm)

Frisch renovierte Wände  
Großzügiges Wohnzimmer  
Schlafzimmer  
Weiteres Zimmer als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzbar  
Separate Küche  
Badezimmer  
Zusätzliches Gäste-WC  
Balkon auf der Vorderseite  
Große Terrasse auf der Gartenseite  
Garten mit hohem Freizeit- und Erholungswert  
Sandkasten für Kinder  
Helle und freundliche Wohnräume  
Gepflegtes Wohnumfeld

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Sonstiges

Wir legen Wert auf ein langfristiges und angenehmes Mietverhältnis.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir ausschließlich Anfragen mit vollständigem Namen berücksichtigen können. Zudem vermieten wir die Wohnung ausschließlich an Personen, die ihren Lebensunterhalt durch eigenes Erwerbseinkommen bestreiten und eine entsprechende Bonität nachweisen können.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage.

## Lage

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Schelmenstiege in Münster-Roxel, einem der beliebtesten Stadtteile im Westen Münsters. Roxel verbindet die Vorzüge eines ruhigen und grünen Wohnumfeldes mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Die Münsteraner Innenstadt ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Mehrere Buslinien verbinden Roxel regelmäßig mit dem Stadtzentrum. Zusätzlich bietet der Bahnhof Münster-Roxel eine komfortable Anbindung an das regionale Bahnnetz.

Zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radwege in der Umgebung sowie die typisch münsterländische Landschaft sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Terrasse



Küche

# Exposé - Galerie



Abstellbereich Flur