



LASS IMMOBILIEN
GMBH

Immobilienexposé
**Helle, gemütliche DG-Wohnung mit
großzügigen Nutzflächen in Mauritz-Ost**

Objekt-Nr.:
65093#CBSVF



Wohnung zum Kauf

Helle, gemütliche DG-Wohnung mit großzügigen Nutzflächen in Mauritz-Ost

Kaufpreis
429.000 €

 91,36 m²
Wohnfläche (ca.)

 3
Zimmer

 1992
Baujahr

 2
Schlafzimmer

 1
Bad

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	429.000 €
	Heizkosten	154 €
	Hausgeld	446 €
Käuferprovision inkl. USt.	2,98%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	65093#CBSVF	
Stellflächen	Stellplatzpreis (Garage)	25.000 €
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	91,36 m ²
	Zimmer	3
Räume und Flure	Etage	2
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	2
	Anzahl Balkone	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	sofort
	Modernisierungen	2024: Erneuerung der Gas-
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1992
	Lage/Gebiet	Stadtteil
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Teppich
	Gäste-WC	✓

Beschreibung

Diese charmante und großzügige Dachgeschosswohnung in der Mondstraße in Münster bietet alles, was man sich von einem modernen Zuhause wünschen kann.

Sie befindet sich in einem gepflegten Gebäude, welches 1992 in Massivbauweise errichtet wurde. Da die Einheiten überwiegend gewerblich als Praxen genutzt werden und sich lediglich 2 Wohneinheiten innerhalb der Immobilie befinden, genießen Sie ein ruhiges und exklusives Wohnumfeld.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 91,36 m² und überzeugt mit hellen und

geräumigen Zimmern, auch dank der neuwertigen, bodentiefen Balkonfenster (erneuert im Jahr 2016), die viel Tageslicht hereinlassen. Der kürzlich sanierte Balkon lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Mit zwei Schlafzimmern bietet die Wohnung genügend Platz für Paare, kleine Familien oder auch für ein Gästezimmer.

Der einladenden Küche mit vorhandener EBK direkt angeschlossen ist ein Abstellraum, welcher zusätzlichen Stauraum bietet und für kurze Wege sorgt. Auch ein Gäste-WC ist vorhanden, das den Komfort für Bewohner und Gäste erhöht. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet und lässt somit keine Wünsche offen.

Über eine stilvolle Schiffstreppe gelangen Sie auf die Galerie, die nicht nur ein besonderes optisches Highlight ist, sondern auch mehr Raum bietet.

Der Spitzboden wurde zu einem weiteren Zimmer ausgebaut und beschert Ihnen somit zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Neben der Eigentumswohnung selbst gehören selbstverständlich auch ein eigener Kellerraum und ein eigener Tiefgaragenstellplatz zum Sondereigentum.

Zudem besteht ein gemeinschaftliches Nutzungsrecht (für Wohn- und Gewerbe-/Praxiseinheiten des Gebäudeteils) an einem Wasch-/Trockenraum mit entsprechenden Anschlüssen, welcher sich ebenfalls im Kellergeschoss befindet.

Die Böden in Küche, Bad und Gäste-WC sind gefliest. In allen übrigen Räumen wurde hochwertiger Teppichboden verlegt.

Beheizt wird das Gebäude mittels einer neuen Gaszentralheizung, welche erst in diesem

Jahr neu eingebaut wurde.

Planheizkörper innerhalb der Dachgeschoss-Wohnung sorgen für angenehme Wärme.

Die Möglichkeiten zur Eigennutzung und somit zur Erfüllung Ihres eigenen Wohntraumes oder auch zum Kauf als Mietobjekt, als rentable Kapitalanlage stehen Ihnen offen.

Diese Dachgeschosswohnung bietet eine ideale Kombination aus stadtnaher Lage, modernem Wohnkomfort und einer besonderen Atmosphäre durch die lichtdurchfluteten Räume und die exklusive Wohnlage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen!

Die Immobilie wird kurzfristig freigestellt und ist ab sofort verfügbar.

Ausstattung

Helle, gemütliche Dachgeschosswohnung mit großzügigen Nutzflächen, optimal gelegen in Mauritz-Ost

Wohnanlage mit separaten Gebäudeteilen

Einheiten zum Teil zu Wohnzwecken und zum Teil gewerblich (Praxen und Ladenlokale) genutzt

Lage der angebotenen WE Nr. 15: Innerhalb eines Gebäudeteils mit 2 WE - übrige Einheiten werden als Praxen genutzt.

Baujahr: 1992

Massivbauweise

Grundstücksgröße: 2.451 m²

Miteigentumsanteil: 51,034/1.000stel

Wohnfläche: 91,36 m².

Aufteilung Wohnfläche: Flur, Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer, Abstellraum, Gäste-WC, Küche, Bad, Elternschlafzimmer, Wohnzimmer, Galerie (über Schiffstreppe erreichbar), Balkon

Zusätzlich vorhandene Fläche innerhalb der Wohnung, vielseitig nutzbar: ausgebauter Spitzboden

Bodenbeläge:

- Küche, Bad und Gäste-WC: Fliesen
- Übrige Räume: Teppichboden

Ausstattung:

- Küche: Einbauküche (neu 2004) im KP enthalten
- Bad: Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung (aus 1992)
- Bodentiefe Fenster zum Balkon: neu 2016
- Formschöne Schiffstreppe als Aufgang zur Galerie
- Planheizkörper
- Sprechanlage mit Türöffner

- Balkon mit "grüner Aussicht"

Heizung: Gaszentralheizung (neu 2024!)

Gemeinschaftliches Nutzungsrecht (für Wohn- und Gewerbe-/Praxiseinheiten des Gebäudeteils):

- Gemeinschaftlich nutzbarer Wasch-/Trockenraum mit entsprechenden Anschlüssen

Monatliches Haus-/Wohngeld: 446,00 €

Darin enthalten:

- Betriebskosten umlagefähig: 300,98 €
- Betriebskosten nicht umlagefähig: 78,94 €
- Rückstellungen 66,08 €

Monatliche Heiz- und Wasserkosten (in umlagefähigen Betriebskosten enthalten): 154,00 €

Voraussichtlich zu erzielende Mieteinnahmen (monatlich):

- $91,36 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = 1.370,40 \text{ €} + 80,00 \text{ € (Miete TG-Stellplatz)} = 1.450,40 \text{ €}$

Die angebotene Wohneinheit ist frei und ab sofort verfügbar.

Lage

Die angebotene Dachgeschoss-Wohnung liegt im Osten von Münster, im Stadtteil St. Mauritz. Genauer gesagt, in Mauritz-Ost, an der Mondstraße.

St. Mauritz gehört zu den begehrtesten und gehobeneren Stadtteilen von Münster.

Der Stadtbezirk hat eine Größe von 7,41 km². Die Einwohnerzahl liegt derzeit bei knapp 22.000 und steigt stetig.

Für die Belange des täglichen Bedarfs ist in unmittelbarer Nähe gesorgt. Ein Supermarkt (EDEKA), eine Bäckerei, eine Apotheke, diverse Ärzte (Ärztehaus), eine Pizzeria, ein Café und ein Geldautomat sind fußläufig nur wenige Minuten entfernt.

Die „Pleisterschule“, eine offene Ganztagschule (Grundschule), drei Kindergärten / Kitas und drei Kinderspielplätze liegen ebenfalls in der näheren Umgebung. Auch das "Gymnasium St. Mauritz" befindet sich im direkten Einzugsgebiet.

Die Verkehrsverbindungen, sowohl in das Zentrum von Münster (ca. 3,5 km entfernt) als auch in die umliegenden Stadtteile, sind mehr als gut.

Ob mit PKW, Bus, Bahn oder auch mit dem beliebtesten Fortbewegungsmittel der Münsteraner, dem Fahrrad, lassen sich alle Ziele problemlos und innerhalb kürzester Zeit erreichen.

Aber auch weiter entfernte Ziele lassen sich bequem ansteuern. Über die Umgehungsstraße gelangt man ohne große Mühe zum Autobahnkreuz Münster Süd und somit direkt zur A 1 und zur A 43.

Was St. Mauritz aber auch so beliebt macht, ist seine unmittelbare Lage zwischen Kanal und Werse.

Viele Radwanderwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein.

Für weitere Freizeitbeschäftigungen ist auch gesorgt. Im näheren Umkreis findet man unter anderem den Tennisclub St. Mauritz e. V., den Fußball- / Sportverein Eintracht Münster e. V., den Reitclub St. Mauritz Münster e. V., Patrick`s Pitch and Putt – Münsters öffentlicher 9-

Loch-Golfplatz, das Hallenbad Ost und das Freibad Stapelskotten.

Da ist für jeden das Passende dabei!

Sonstiges

Um dieses Objekt kennen zu lernen, empfehlen wir Ihnen einen Besichtigungstermin.

Hinweis: Alle Angaben basieren auf Auskünften des Verkäufers. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben können wir daher nicht übernehmen.

Courtage: 2,98 % des Kaufpreises inkl. der zur Zeit gültigen Mehrwertsteuer, zahlbar vom Käufer/Erwerber an die Firma Lass Immobilien GmbH, fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Die Fa. Lass Immobilien GmbH hat mit der Verkäuferseite eine schriftliche Courtagevereinbarung in gleicher Höhe geschlossen.

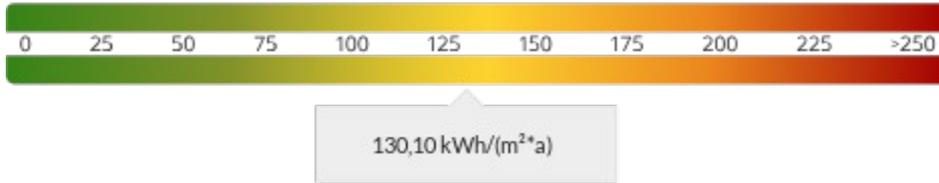
Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir keine Kontaktanfragen ohne vollständige Anschrift und Telefonnummer der Interessenten bearbeiten können.

Ihr Ansprechpartner:

Oscar Lass

02506-1055

Energieverbrauchsausweis



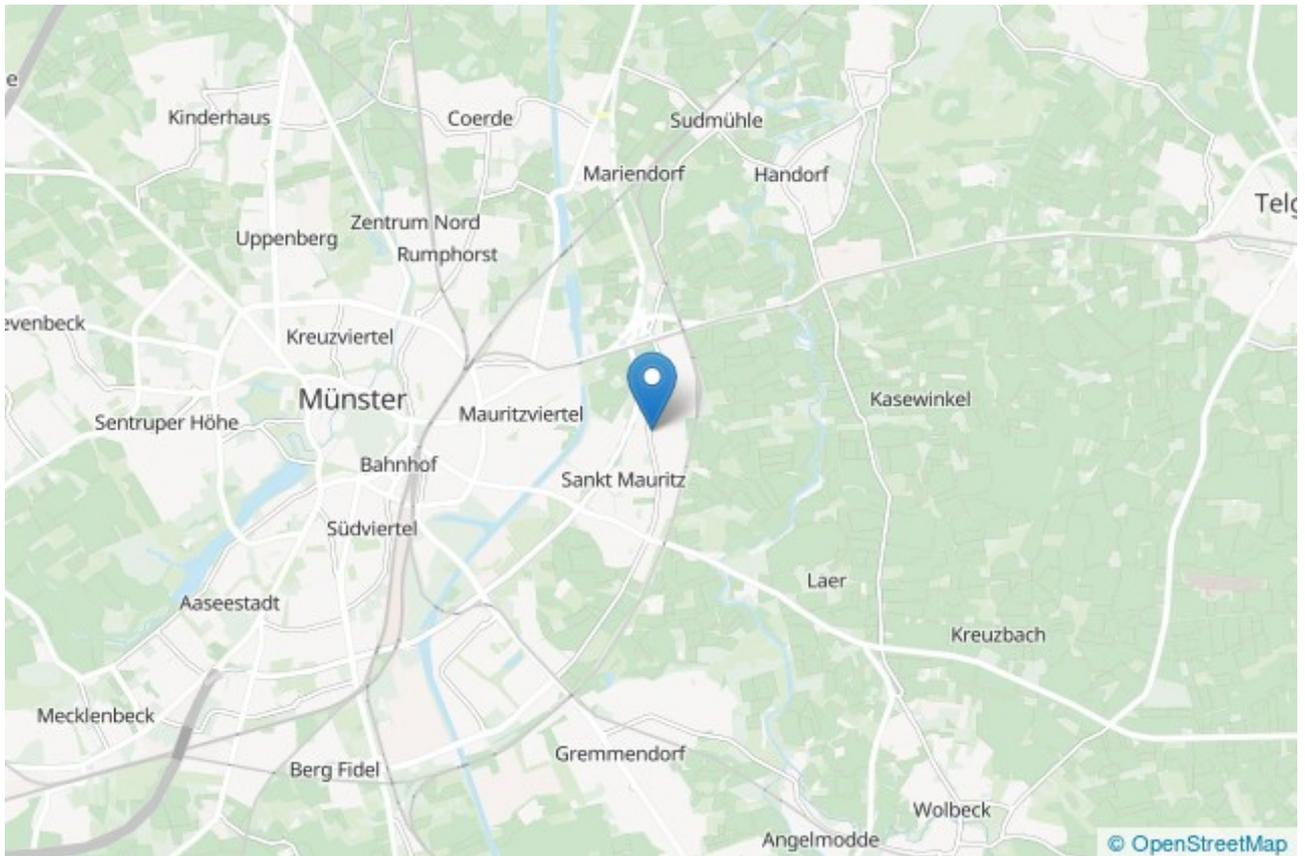
Endenergieverbrauch	130,10 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	19.06.2029

Ihr Ansprechpartner

Name	Oscar Lass
Telefon	+49 2506 1055
Ort	48167 Münster
E-Mail	oscar.lass@lass-immobilien.de

Lage und Umgebung

48155 Münster





Hausansicht hinten



Gemeinschaftsgarten



Hausansicht Straße



Balkon



Balkon



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



Flur



Grundriss