



SCHÖNES WOHNEN IN ST. MAURITZ!

ATTRAKTIVE 3-ZIMMERWOHNUNG MIT GEMÜTLICHEM GARTEN



Die Anschrift ist in diesem Web-Exposé nicht enthalten.
Gerne erhalten Sie diese bei Ihrem Objektbetreuer.

Herr Aaron August M.Sc., Tel: 0251 / 297 951 60
E-Mail: aaron.august@ausa-immobilien.de



SCHÖNES WOHNEN IN ST. MAURITZ!

INHALT

| | |
|-----------------------------------|----|
| Daten im Überblick | 3 |
| Beschreibung | 4 |
| Energieangaben | 4 |
| Lage | 5 |
| Finanzen | 6 |
| Lageplan Makro | 7 |
| Amtliche Basiskarte | 8 |
| Digitales Orthophoto | 9 |
| Flurkarte | 10 |
| Grundriss | 12 |
| Bilder | 13 |
| Kontakt und Ansprechpartner | 28 |





DATEN IM ÜBERBLICK

| | | | |
|---------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | MS-LL2373 | Kellerräume | 1 + Heizungs-/Waschraum |
| Objektart | Eigentumswohnung | Terrasse | vorhanden |
| Baujahr | 1993 | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wohnfläche | ca. 80 m ² | Energieausweis gültig bis | 14.03.2035 |
| Grundstück | ca. 2.462 m ² | Heizung | Gasheizung aus 2014 |
| Miteigentumsanteile | 6.910,89 / 100.000 | Endenergiebedarf | 118,58 kWh/(m ² •a) |
| Anzahl Zimmer | 3 | Energieeffizienzklasse | D |
| Etage | EG & OG | Einbauküche | im Kaufpreis enthalten (wird grunderwerbsteuerfrei ausgewiesen) |
| Zustand | äußerst gepflegt | Garage | 20.000 EUR |
| Hausgeld | 193,00 EUR / Monat | Käuferprovision | 4,165% inkl. MwSt. |
| Kaufpreis | 329.000 EUR | Verfügbar ab | sofort |



SCHÖNES WOHNEN IN ST. MAURITZ!

BESCHREIBUNG

Charmante Maisonettewohnung mit Garten und Terrasse in Münster St. Mauritz. **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

Diese charmante 3-Zimmer-Maisonettewohnung im beliebten Stadtteil Münster St. Mauritz bietet Ihnen ein modernes und zugleich gemütliches Wohnambiente. Die Wohnung erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss und teilt den Hauseingang mit nur einer weiteren Wohneinheit – Privatsphäre inklusive!

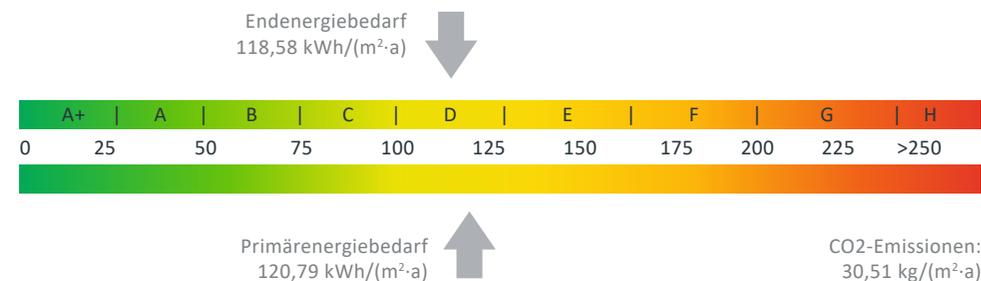
Auf ca. 80 m² Wohnfläche genießen Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit hellen, einladenden Zimmern. Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten mit einer überdachten Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Einbauküche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis inbegriffen. Zudem bietet die Wohnung ein eigenes Kellerabteil sowie einen separaten Waschraum. Hausanschlüsse befinden sich ebenfalls im Keller. Ihr Fahrzeug findet Platz auf einem Duplexparker (oberer Stellplatz).

Das Gebäude wurde 1993 errichtet und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Die Wohnanlage ist als Wohnungseigentümergeinschaft organisiert und umfasst eine Grundstücksfläche von insgesamt 2.462 m². Auf die Wohnung entfallen 6.910,89 von 100.000 Miteigentumsanteilen.

Hier verbindet sich modernes Wohnen mit einer hervorragenden Lage: Einkaufsmöglichkeiten, Nahverkehr und die grüne Umgebung von St. Mauritz sind bequem erreichbar. Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern.

ENERGIEBEDARF





LAGE

St. Mauritz liegt östlich des Mauritzviertels zwischen Dortmund-Ems-Kanal und Werse und zählt ohne Frage zu Münsters begehrtesten Stadtteilen. Die Kombination aus guter Lage, hervorragender Infrastruktur und einer familienfreundlichen, ruhigen Atmosphäre macht St. Mauritz zu einem idealen Ort für Menschen jeden Alters. Der Stadtteil befindet sich in direkter Nähe zum Stadtzentrum von Münster, was den Bewohnern eine hervorragende Anbindung an die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und kulturellen Angebote der Innenstadt ermöglicht. Ob Shopping, Restaurants oder kulturelle Veranstaltungen – alles ist schnell und bequem erreichbar.

ST. MAURITZ VEREINT DIREKTE STADTNÄHE UND FAMILIÄREN WOHNKOMFORT IN PERFEKTER WEISE!

Die zahlreichen Grünflächen und Parks tragen zur Lebensqualität bei und bieten nicht nur Raum für Erholung und Entspannung, sondern auch Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und Spaziergänge in der Natur. Der Stadtteil verfügt über diverse Schulen, Kindergärten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Sportstätten, Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinischen Einrichtungen. Die Infrastruktur ist hervorragend, so verkehren mehrere Buslinien zur Innenstadt im 10-Minuten-Takt. Die Umgehungsstraße B51, die zum Autobahnkreuz Münster-Süd bzw. nach Telgte, Warendorf und Greven führt, ist in unmittelbarer Nähe.





SCHÖNES WOHNEN IN ST. MAURITZ!

FINANZEN

Das monatlich vom Eigentümer zu zahlende Hausgeld dieser Wohneinheit beträgt derzeit 193,00 EUR (Jahresbeitrag von 2.309,47 EUR, aktueller Wirtschaftsplan vom 19.09.2024).

Hiervon bei etwaiger Vermietung umlegbare Kosten: 85,64 EUR (Jahresbeitrag: 1.027,70 EUR).

Hiervon bei etwaiger Vermietung nicht umlegbare Kosten: 60,15 EUR (Jahresbeitrag: 721,77 EUR).

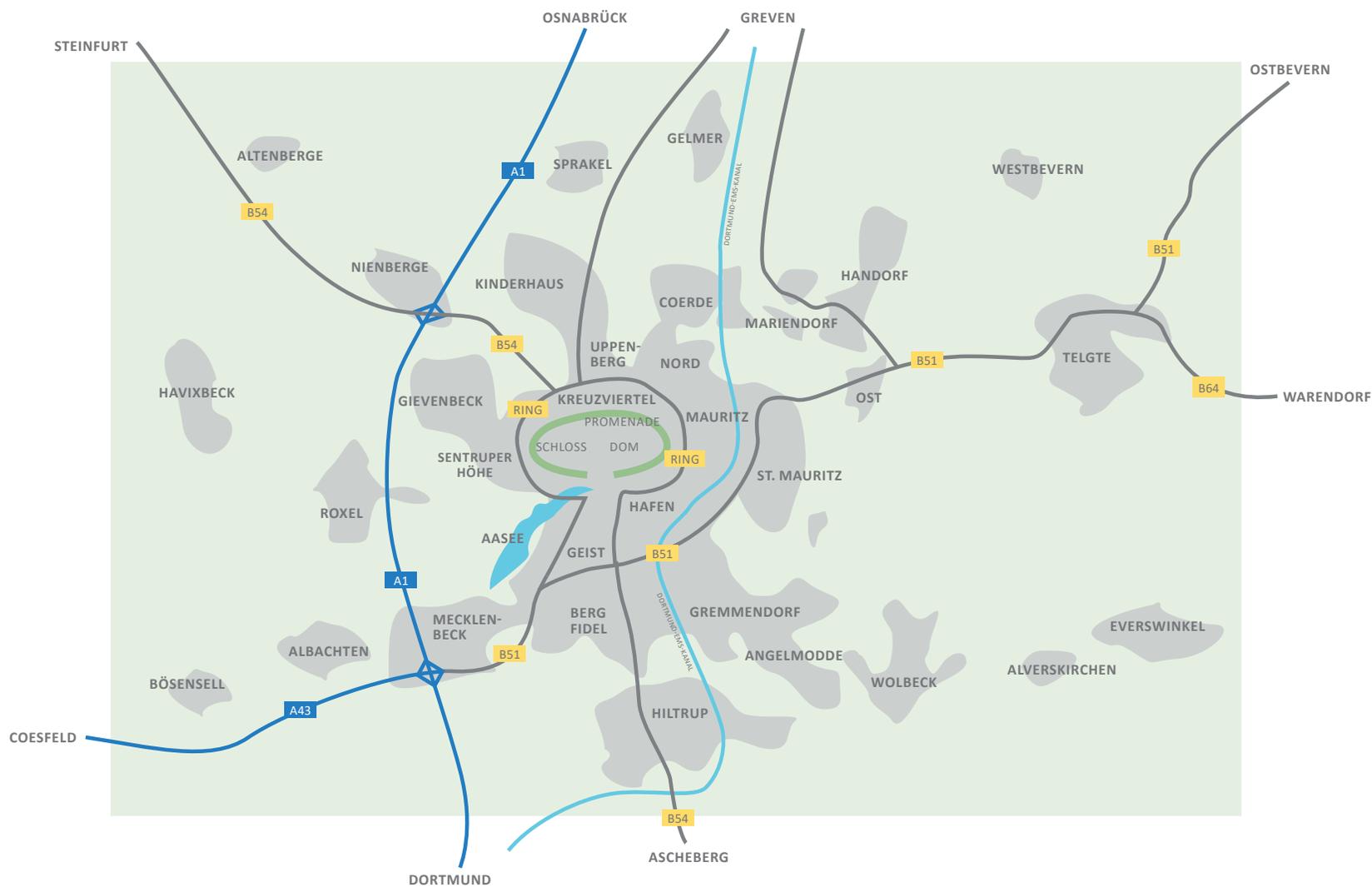
Hiervon der Anteil der Zuführung zur gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage: 46,67 EUR (Jahresbeitrag: 560,00 Euro).

Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2023 beträgt 58.703,51 EUR.

Es sind keine Sonderumlagen beschlossen.



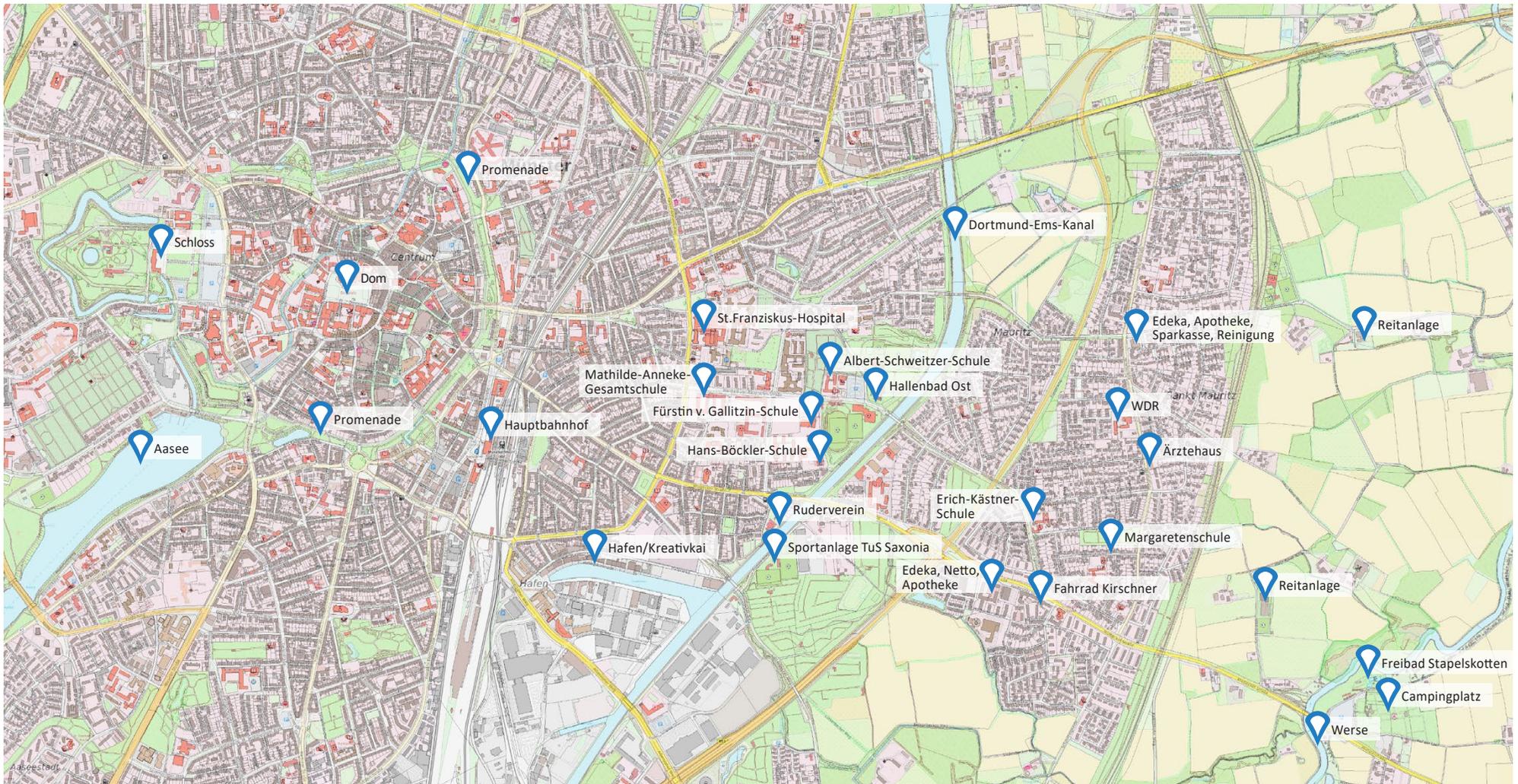
LAGEPLAN MAKRO





SCHÖNES WOHNEN IN ST. MAURITZ!

AMTLICHE BASISKARTE





DIESER INHALT IST IM WEB-EXPOSÉ NICHT SICHTBAR.
SIE ERHALTEN DAS VOLLSTÄNDIGE EXPOSÉ
GERNE BEI IHREM OBJEKTBETREUER:



SCHÖNES WOHNEN IN ST. MAURITZ!



DIESER INHALT IST IM WEB-EXPOSÉ NICHT SICHTBAR.
SIE ERHALTEN DAS VOLLSTÄNDIGE EXPOSÉ
GERNE BEI IHREM OBJEKTBETREUER:



GRUNDRISS



Erdgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



SCHÖNES WOHNEN IN ST. MAURITZ!

GRUNDRISS



Obergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



Eigener Garten mit Terrasse



SCHÖNES WOHNEN IN ST. MAURITZ!



Hausansicht aus dem eigenen Garten



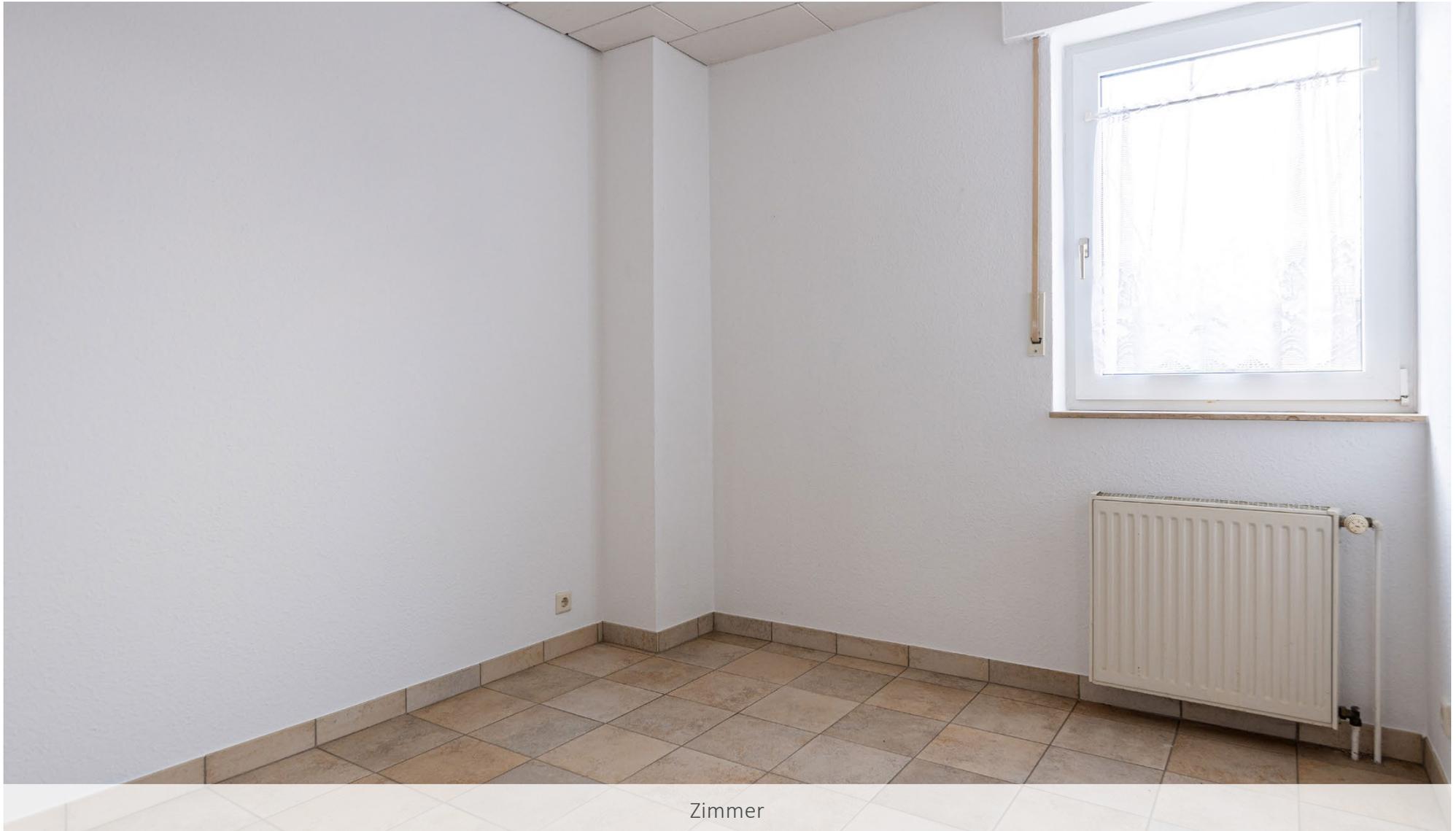
Wohnzimmer mit Kamin und Blick in den eigenen Garten



SCHÖNES WOHNEN IN ST. MAURITZ!



Zimmer



Zimmer



SCHÖNES WOHNEN IN ST. MAURITZ!



Badezimmer im OG



Gäste-WC im EG



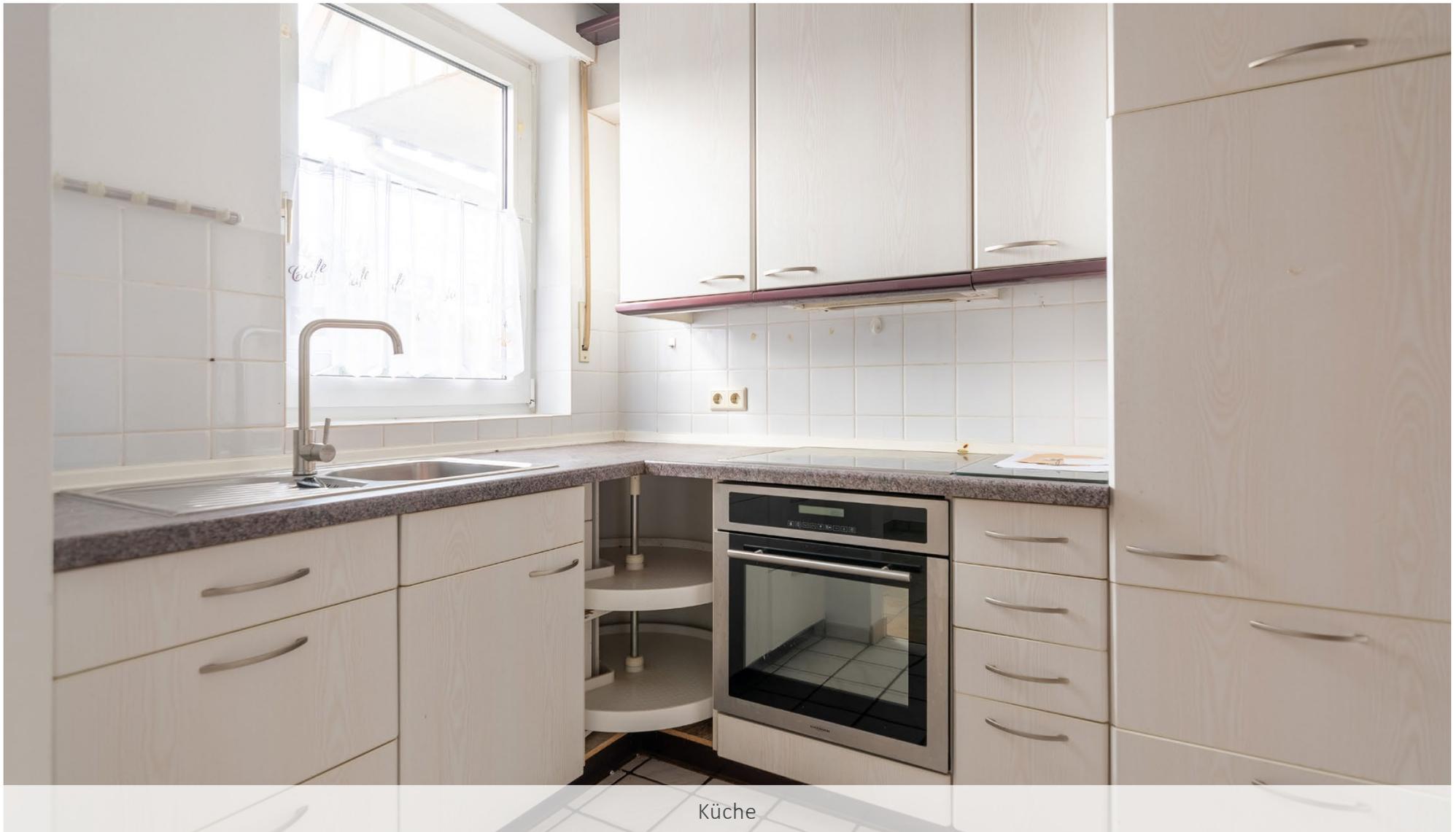
Badezimmer im OG



Wohnungsflur mit Blick ins Wohnzimmer



SCHÖNES WOHNEN IN ST. MAURITZ!



Küche



Hausansicht



SCHÖNES WOHNEN IN ST. MAURITZ!



Hausflur mit Blick in die Wohnung



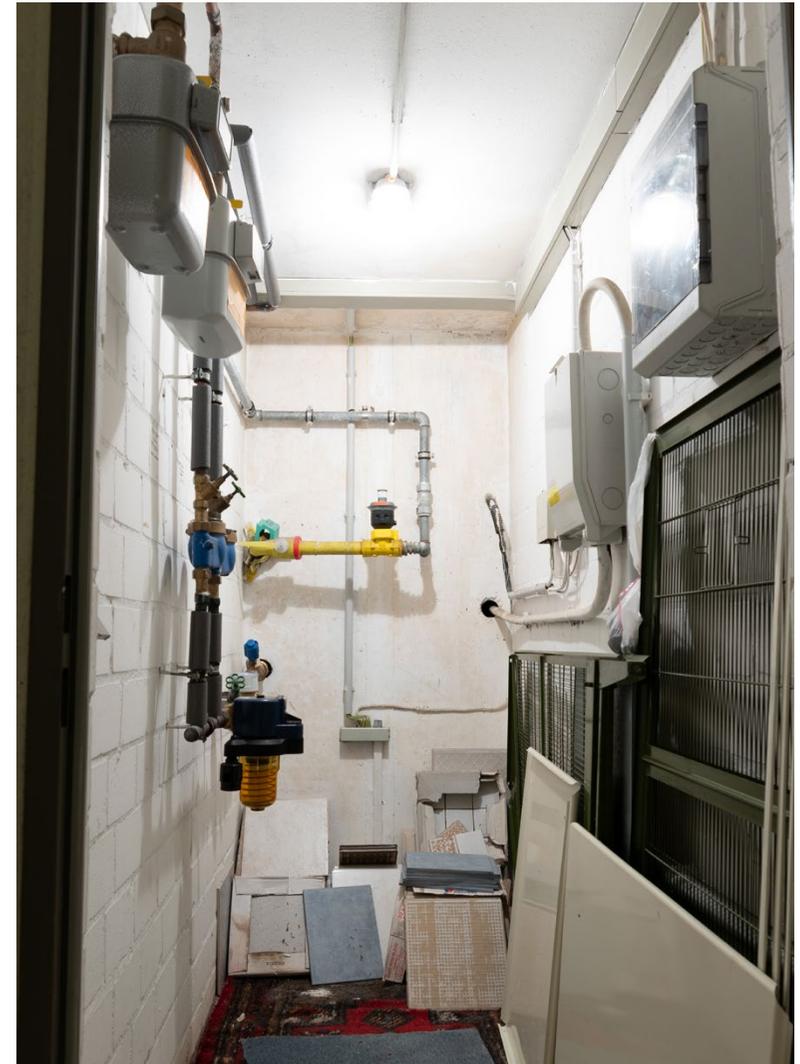
Hauseingang (rechts)



Treppenhaus vom OG



Eigener Kellerraum



Hausanschlüsse



SCHÖNES WOHNEN IN ST. MAURITZ!



Heizungs- und Waschraum im Keller



Garage (Duplex-Parker oben)



SCHÖNES WOHNEN IN ST. MAURITZ!

WIR SIND AUSGEZEICHNET





SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Unsere Leistungen für Sie in der Übersicht:

- Professionelle Beratung (vorab, durchgehend, anschließend)
- Wertermittlung Ihrer Immobilie
- Analyse Marktwert (auf Basis Wertermittlung)
- Beschaffung relevanter Unterlagen
- Prüfung von individuellen Fragestellungen
- Erstellung erstklassiger Fotoaufnahmen (Hochglanz & Drohne)
- Erstellung herausragender Exposés
- Erstellung Vermarktungskonzept
- Abgleich von eigener Interessentenkartei
- Vermarktung auf den relevanten Immobilienplätzen
- Intensive Interessentenbetreuung
- Durchführung von Besichtigungsterminen
- Finanzierungsunterstützung der Interessenten bei Bedarf
- Abstimmung aller Notariatsbedarfe
- Organisation Notarvertrag
- Bonitätsprüfung des Käufers
- Reibungslose Objektübergabe
- Betreuung auch nach Abschluss des Kaufvertrages
- ...und vieles mehr

Wir vermitteln Wohnimmobilien in Münster und dem Münsterland mit zertifizierter Fachexpertise und hervorragender Marktkenntnis. Profitieren Sie von unserem gesamten Leistungsspektrum aus Baufinanzierungsvermittlung, Baurärgertätigkeit, Projektentwicklung, Immobilienvermittlung und Sachverständigentätigkeit - unsere gesamte Expertise fließt gebündelt in den Vermarktungsauftrag Ihrer Immobilie. Als führender Immobilienmakler wurden wir vom Bundesverband für die Immobilienwirtschaft zur Regionaldirektion Münster ernannt und vertreten als Abgeordnete die regionalen Interessen Münsters im Bundeskongress für die Immobilienwirtschaft. Gerne stehen wir Ihnen beim Verkauf oder Kauf Ihrer Immobilie zur Verfügung.

EIGENTÜMERBROSCHÜRE



Link führt zum PDF-Download unserer Eigentümerbroschüre.



OFFIZIELLE VERTRETUNG DES
BUNDESVERBANDES FÜR DIE
IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

REGIONALDIREKTOREN MÜNSTER:
AARON AUGUST M.SC.
DR. FLORIAN SCHWAGER



DISCLAIMER

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erbracht, bilden jedoch keine Beschaffenheitsvereinbarung.
Irrtümer vorbehalten. Wesentlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.
Diese Unterlage bildet keine Grundlage für Ansprüche jedweder Art, zudem wird jede Haftung - soweit gesetzlich möglich - ausgeschlossen.



SCHÖNES WOHNEN IN ST. MAURITZ!

AUSA IMMOBILIENMAKLER GMBH

IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Aaron August M.Sc.
Betriebswirt (Univ.),
Gepr. Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (IHK)
Sachverständiger für die Immobilienwertermittlung (TÜV)
Tel. 0251 / 297 951 60
E-Mail: aaron.august@ausa-immobilien.de

Wolbecker Straße 304, 48155 Münster
Geschäftsführer: Betriebswirt (Univ.) Aaron August M.Sc.
Sitz: Münster, AG Münster, HRB 20383
E-Mail: post@ausa-immobilien.de
www.ausa-immobilien.de