



NEUBAU-LUXUSWOHNUNGEN IN ST. MAURITZ

HOCHWERTIGSTE AUSSTATTUNG FÜR DAS
ANSPRUCHSVOLLE WOHNEN IN BESTLAGE



Neuheim 17, 48155 Münster



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ

INHALT

Daten im Überblick	3
Kaufpreise	4
Beschreibung	5
Finanzierung (KfW)	7
Finanzierung (NRW.Bank)	8
Energieangaben	9
Lageplan	10
Flurkarte	11
Digitales Orthophoto	12
Grundstücksplan	13
Schnitte	14
Grundriss	15
Bilder	19
Kontakt und Ansprechpartner	64





DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	MS-N2317
Objektart	Eigentumswohnungen
Baujahr	2025
Wohnfläche	ca. 64 bis 97 m ²
Grundstück	ca. 665 m ²
Grundstückslage	Bestlage von Münster
Etagen	KG, EG, OG, Penthouse
Qualität	Luxus

Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	27.08.2035
Heizung	Sole-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	30,20 kWh/(m ² •a)
Energieeffizienzklasse	A
Stellplätze mit Wallbox	5
Käuferprovision	keine
Sonstiges	-/-
Kaufpreis	siehe Kaufpreisliste
Verfügbar ab	sofort



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ

KAUFPREISE (STAND 10/2025)

Wohneinheit	Standard	Geschosslage	Zimmer	Größe (ca.)	Kaufpreis
Wohneinheit 1	EH70EE	Erdgeschoss Links	2	65,12 m ²	VERKAUFT
Wohneinheit 2	EH70EE	Erdgeschoss Rechts	3	86,04 m ²	599.000 €
Wohneinheit 3	EH70EE	Obergeschoss Links	2	64,38 m ²	VERKAUFT
Wohneinheit 4	EH70EE	Obergeschoss Rechts	3	84,85 m ²	579.000 €
Wohneinheit 5	EH70EE	Dachgeschoss Penthouse	3	97,08 m ²	VERKAUFT
Stellplatz 1-5	inkl. Wallbox	1x je Wohneinheit			20.000 €



BESCHREIBUNG

Luxuriöse Eigentumswohnungen in TOP-Lage von Münster St. Mauritz.

In absoluter Spitzenlage von Münster – im renommierten Stadtteil St. Mauritz – ist ein stilvoller Neubau mit nur fünf exklusiven Eigentumswohnungen entstanden. Hier verbinden sich zeitlose Architektur, wegweisende Gebäudetechnik und kompromissloser Wohnkomfort zu einem außergewöhnlichen Wohnensemble für anspruchsvolle Käufer.

Die 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen von ca. 64 m² bis 97 m². Dank effizienter Dämmung – WDVS-Fassade und ökologischer Holzfaserdämmung im Dach – ist das Gebäude energetisch bestens aufgestellt.

Ein besonderes Highlight ist das Smart-Home-System Gira One, das in jeder Einheit installiert wurde. Die Zimmer sind großzügig mit Steckdosen und einer durchgängigen Duplex-Netzwerkverkabelung ausgestattet – perfekt für Homeoffice, Streaming und moderne Kommunikation.

In den Bädern erwartet Sie edles Feinsteinzeug sowie Ausstattungselemente von Villeroy & Boch und Hansgrohe. Regenduschen, elegante Unterputzarmaturen, verdeckt integrierte Papier- und Bürstenhalter, Edelstahlabschlussschienen und stimmungsvolle LED-Beleuchtung schaffen ein Ambiente auf höchstem Niveau.

Technisch überzeugt das Gebäude mit einer modernen Bosch-Sole-Wärmepumpe, gespeist durch drei über 100 Meter tiefe Erdsonden. Unterstützt wird das Heizsystem von einer Photovoltaikanlage, die in das hochwertige Dachpfannensystem von CREATON integriert ist – für eine bündige, elegante Dachansicht. Mikrowechselrichter je Modul sorgen für maximale Effizienz.

Die moderne Fußbodenheizung findet sich ideal in das Heizungssystem ein und bietet zudem auch eine Kühlfunktion für den warmen Sommer.

Auch im Detail wurde auf Qualität geachtet: Wohnungseingangstüren von JELD-WEN mit Schallschutz (inkl. Schallschutzzargen) und Einbruchhemmung (RC2), Zimmertüren mit Röhrenspankernen und Holzumfassungszarge, glatt und dreiseitig ummantelt.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über überdachte Balkone mit Südausrichtung und direkten Gartenzugang über eine eigene Treppe. Die Obergeschosswohnungen bieten ebenfalls überdachte Südbalkone. Das Penthouse besticht durch eine besonders großzügige Dachterrasse mit satiniertem Glasgeländer, edlem Feinsteinbelag und einem traumhaften Weitblick über Mauritz – inklusive Whirlpool von Villeroy & Boch mit zehn Whisper-Bo-



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ

dendüsen und AirPool Comfort-Massagesystem. Ein hochwertiger Echtholzparkettboden sowie große VELUX-Fenster mit Kipp-Schwingfunktion sorgen für ein helles, wohnliches Raumgefühl.

Zur Ausstattung gehören private Kellerräume, ein gemeinschaftlicher Waschkeller sowie fünf PKW-Stellplätze mit Wallboxen.

Ein Fahrradcarport im Hinterhof wurde mit sehr wertigem Rhombusprofil äußerst großzügig in schöner Lärche erstellt. Hier finden auch die Müllbehälter ihren Platz.

Die Lage bietet alles für das tägliche Leben in unmittelbarer Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Schulen und ÖPNV sind fußläufig erreichbar. Mit dem Fahrrad erreichen Sie die Innenstadt in wenigen Minuten.

Ein Zuhause, das Technik, Design und Lage auf höchstem Niveau vereint.



ATTRAKTIVE TEILFINANZIERUNG MÖGLICH (KfW 261)

Für diese energieeffizient kernsanierte Immobilie steht ein KfW-Förderdarlehen über 116.500 € zu einem Sollzins von 1,65 % mit 10 Jahren Zinsbindung für die Wohnungen im EG und OG (nicht DG!) aus dem KfW-Programm 261 zur Verfügung. Das Darlehen valuiert bereits je Wohnung und kann optional übernommen werden. Andernfalls wird es von uns getilgt und Sie erwerben die Immobilie wie üblich lastenfrei.

Konditionen:

- **116.500 €**
- **1,65 % Sollzins, 10 Jahre feste Zinsbindung**
- Tilgungsfreier Zeitraum bis 31.01.2027
- Monatliche Rate: nur 589,34 € (Zins + Tilgung nach Start)

So funktioniert die Darlehensübernahme:

- Variante 1: Übernahme über Ihre eigene Hausbank. Die Bereitschaft zur Übernahme muss direkt mit Ihrer Hausbank abgestimmt werden.
- Variante 2a: Übernahme über die Volksbank Baumberge möglich, wenn der (Teil-)Kaufpreis dort finanziert wird.
- Variante 2b: Übernahme über die Volksbank Baumberge möglich, wenn Sie ein aktives Gehaltskonto bei der Volksbank Baumberge eröffnen.

Was ist das KfW-Programm 261?

Das KfW-Programm 261 aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude fördert energieeffiziente Sanierungen mit besonders günstigen Kreditkonditionen. Da unser Bauprojekt sämtliche Voraussetzungen erfüllt und die Kernsanierung von einem Energieberater eng begleitet wurde, profitieren Sie unmittelbar von dieser staatlichen Förderung.



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ

ATTRAKTIVE TEILFINANZIERUNG MÖGLICH (NRW.BANK)

Sie können optional ein zinsgünstiges Darlehen mit einem Finanzierungsanteil von bis zu 100 % über die NRW.Bank im Programm "NRW.Bank.Nachhaltig Wohnen 20730" aufnehmen.

Konditionen:

- variieren, zuletzt ab 2,51 % Sollzins und abhängig von der gewählten Zinsbindung und Laufzeit
- 1 Jahr tilgungsfreie Anlaufzeit möglich
- endfällige Variante möglich (keine Tilgung während der Laufzeit)

Voraussetzungen:

- Die Immobilie wurde im Rahmen des KfW-Programms 261 gefördert (dies ist der Fall)
- Eigennutz

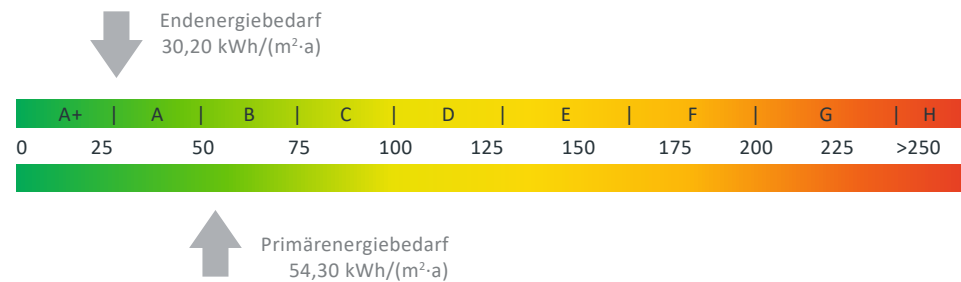
Die Kombination mit der zinssubventionierten Darlehensübernahme aus dem KfW-Programm 261 ist möglich.

Eine Beratung und Antragsweiterleitung an die NRW.Bank erfolgt bei Ihrer Hausbank (Hausbankverfahren).



ENERGIEANGABEN

Treibhausgasemissionen:
16,9 kg CO₂-Äquivalent /(m²·a)





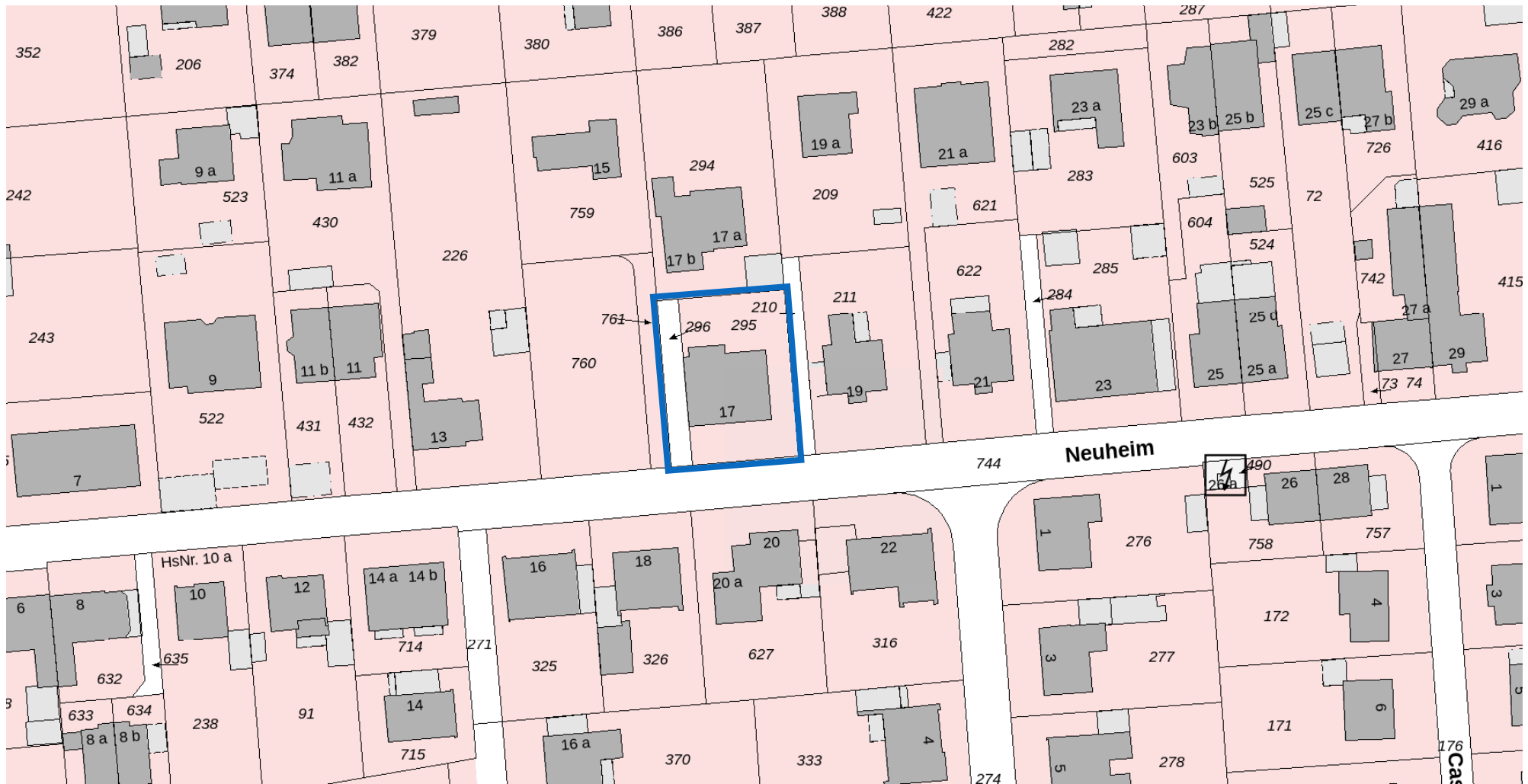
NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ

LAGEPLAN





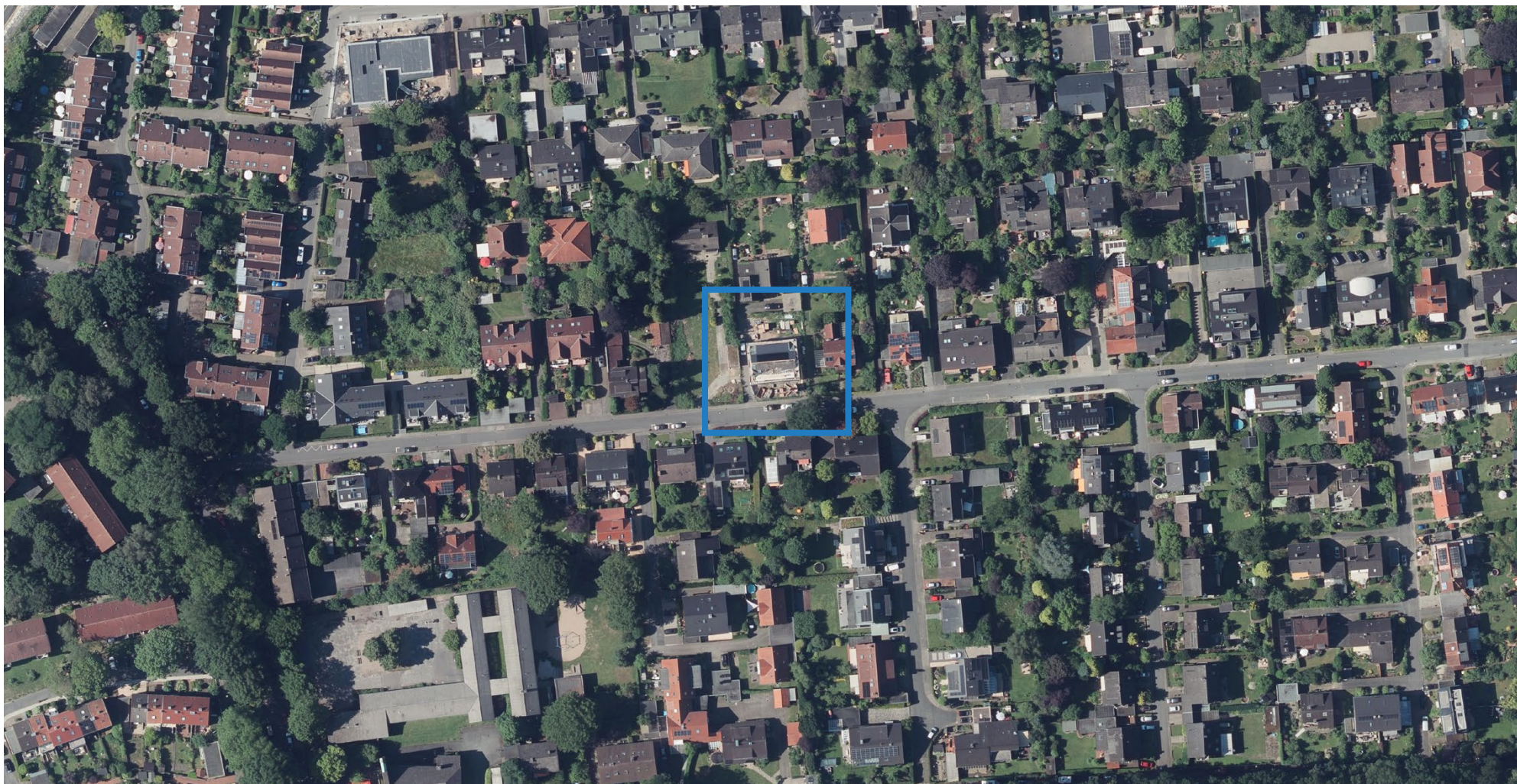
FLURKARTE





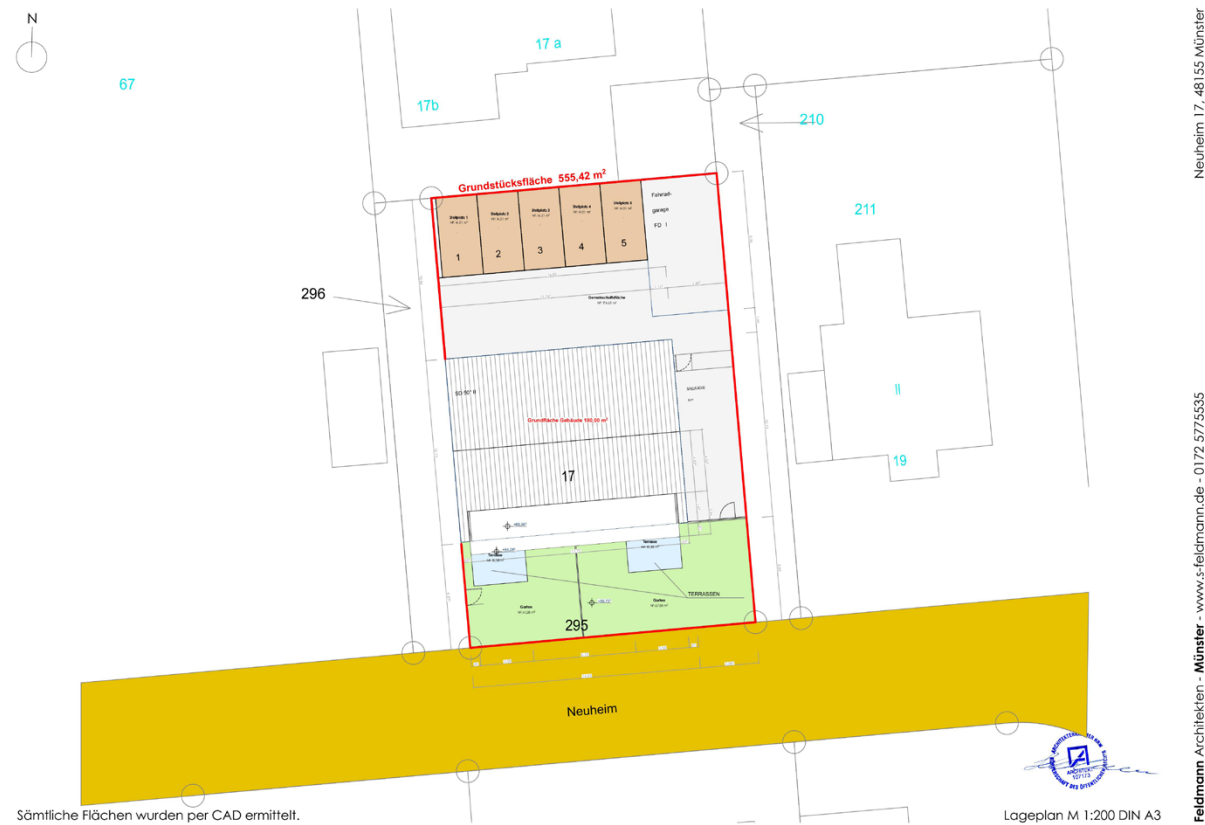
NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ

DIGITALES ORTHOPHOTO





GRUNDSTÜCKSPLAN



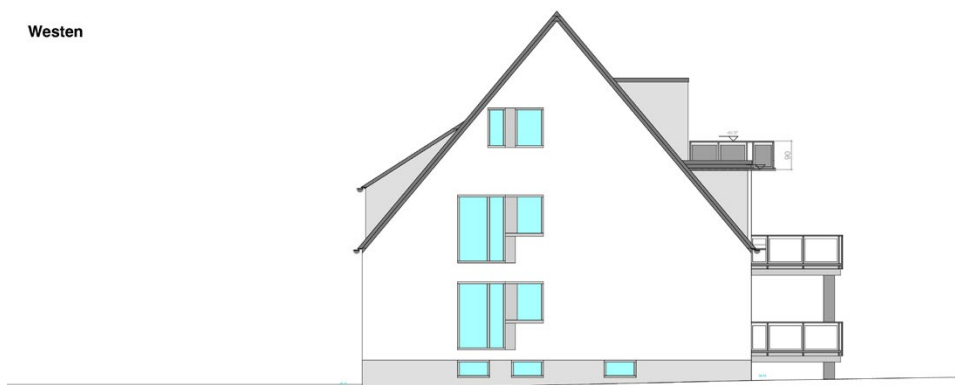
Erdgeschoss
(nicht zwingend maßstabsgetreu)



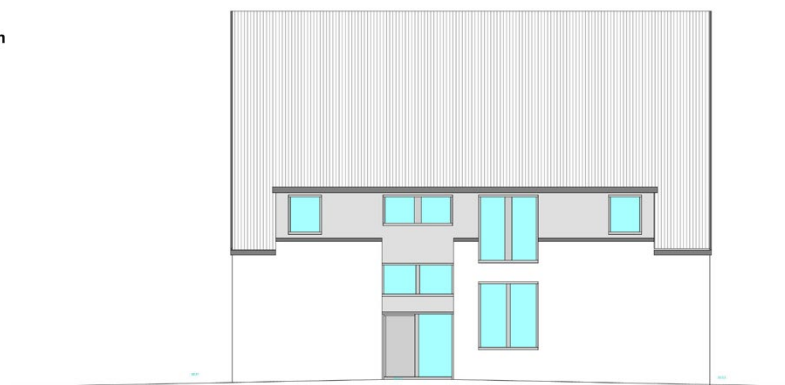
NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ

SCHNITTE

Westen



Norden



Osten



Süden



i wurden per CAD ermittelt.

Ansicht Ost + West M 1: wurden per CAD ermittelt.

Ansicht Nord + Süd M 1:

West-Ost

Nord-Süd

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



GRUNDRISS



Neuheim 17, 48155 Münster

Feldmann Architekten - Münster - www.s.feldmann.de - 0172 5775535

Erdgeschoss
(nicht zwingend maßstabsgetreu)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ



Sämtliche Flächen wurden per CAD ermittelt.

Wohnflächenberechnung gem. WoFIV

Whg. 3	
Flur	5,35 m ²
Wohnen	19,19 m ²
Küche	13,97 m ²
Bad	5,38 m ²
Schlafen	15,31 m ²
Balkon (50%)	5,18 m ²
	64,38 m ²
	gerundet 64 m²

Whg. 4	
Flur	11,85 m ²
Küche	13,96 m ²
Wohnen	19,19 m ²
Bad	5,68 m ²
Kind	14,00 m ²
Schlafen	14,98 m ²
Balkon (50%)	5,19 m ²
	84,85 m ²
	gerundet 85 m²

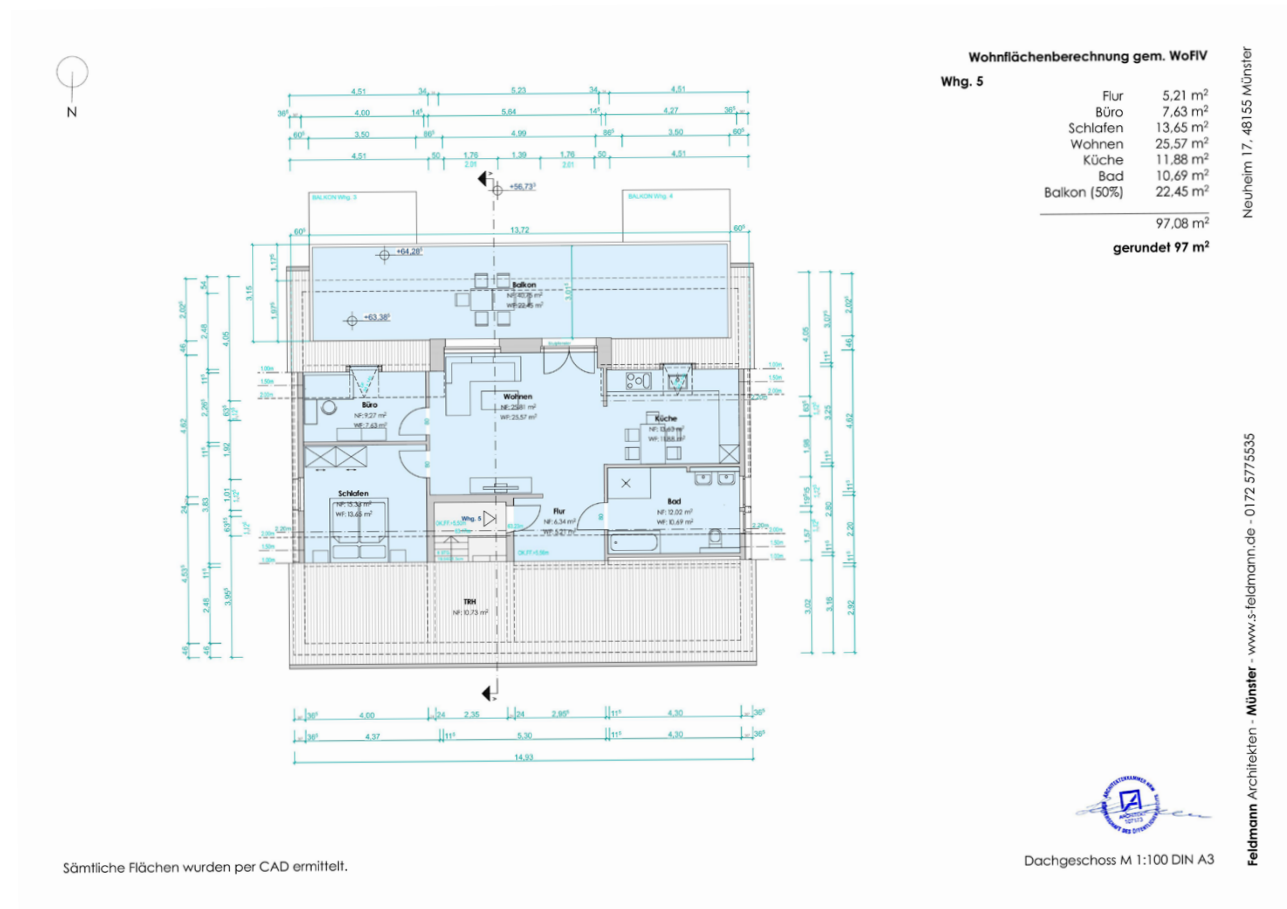
Neuheim 17, 48155 Münster



Obergeschoss M 1:100 DIN A3

Feldmann Architekten - Münster - www.s.feldmann.de - 0172 5775533

Obergeschoss
(nicht zwingend maßstabsgetreu)

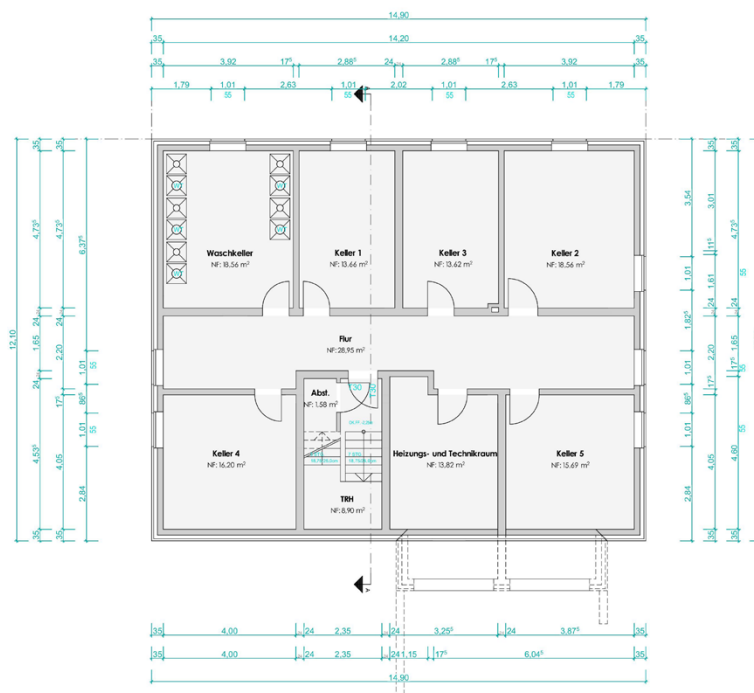


Penthouse

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ



Sämtliche Flächen wurden per CAD ermittelt.

Kellergeschoss
(nicht zwingend maßstabsgetreu)

Nettoraumflächenberechnung gem. DIN 277

TRH	8,90 m ²
Abst.	1,58 m ²
Flur	28,95 m ²
Waschkeller	18,56 m ²
Heizungs- und Technikraum	13,82 m ²
Keller 1	13,66 m ²
Keller 2	18,56 m ²
Keller 3	13,62 m ²
Keller 4	16,20 m ²
Keller 5	15,69 m ²

149,54 m²

gerundet 150 m²

Neuheim 17, 48155 Münster



Untergeschoss M 1:100 DIN A3

Feldmann Architekten - Münster - www.s.feldmann.de - 0172 5775535



BILDER: HAUSANSICHT



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ



Hausansicht



Hausansicht



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ





Hausansicht



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ

BILDER: WOHNUNG 2 (ERDGESCHOSS MIT 3 ZIMMERN UND EIGENEM GARTEN)



Wohnung 2 (EG)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ



Wohnung 2 (EG)





Wohnung 2 (EG)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ





Wohnung 2 (EG)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ





Wohnung 2 (EG)



Wohnung 2 (EG)



Wohnung 2 (EG)



Wohnung 2 (EG)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ

BILDER: WOHNUNG 3 (OBERGESCHOSS MIT 2 ZIMMERN)



Wohnung 3 (Obergeschoss)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ



Wohnung 3 (Obergeschoss)



Wohnung 3 (Obergeschoss)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ



Wohnung 3 (Obergeschoss)



Wohnung 3 (Obergeschoss)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ



Wohnung 3 (Obergeschoss)



Wohnung 3 (Obergeschoss)



Wohnung 3 (Obergeschoss)



Wohnung 3 (Obergeschoss)



BILDER: WOHNUNG 4 (OBERGESCHOSS MIT 3 ZIMMERN)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ



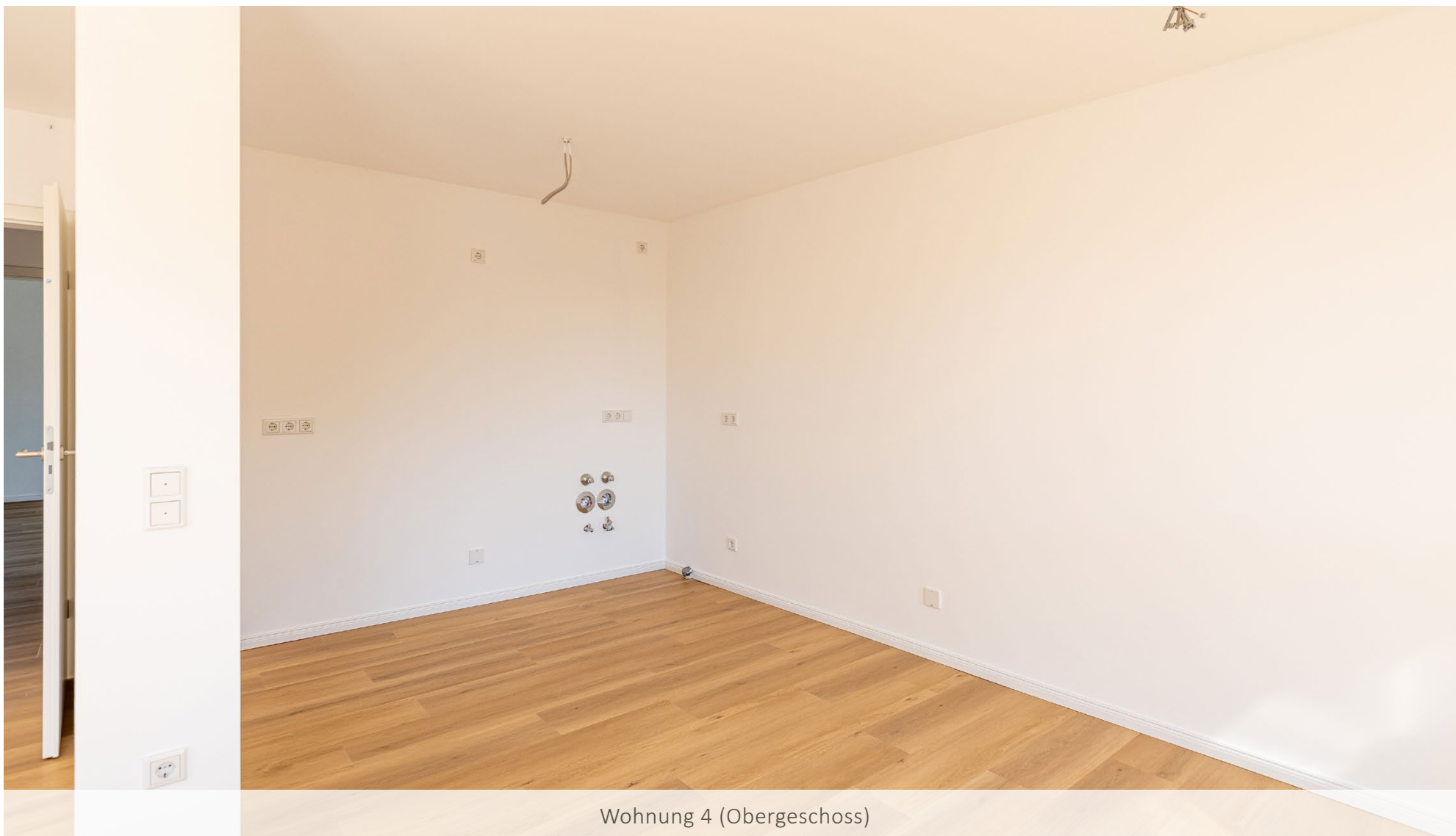
Wohnung 4 (Obergeschoss)



Wohnung 4 (Obergeschoss)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ



Wohnung 4 (Obergeschoss)



Wohnung 4 (Obergeschoss)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ



Wohnung 4 (Obergeschoss)



Wohnung 4 (Obergeschoss)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ

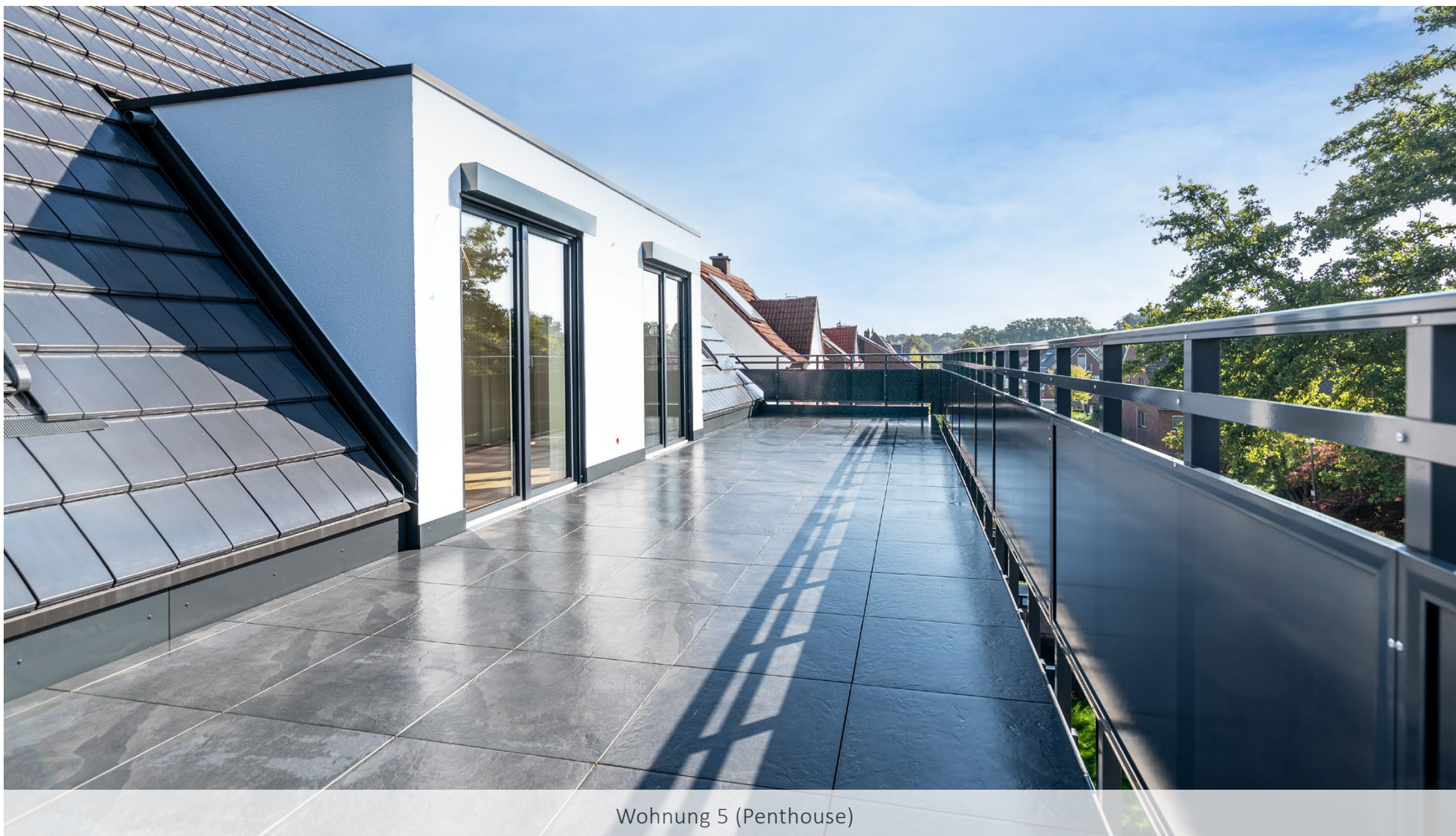
BILDER: WOHNUNG 5 (PENTHOUSE)



Wohnung 5 (Penthouse)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ



Wohnung 5 (Penthouse)



Wohnung 5 (Penthouse)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ



Wohnung 5 (Penthouse)



Wohnung 5 (Penthouse)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ



Wohnung 5 (Penthouse)



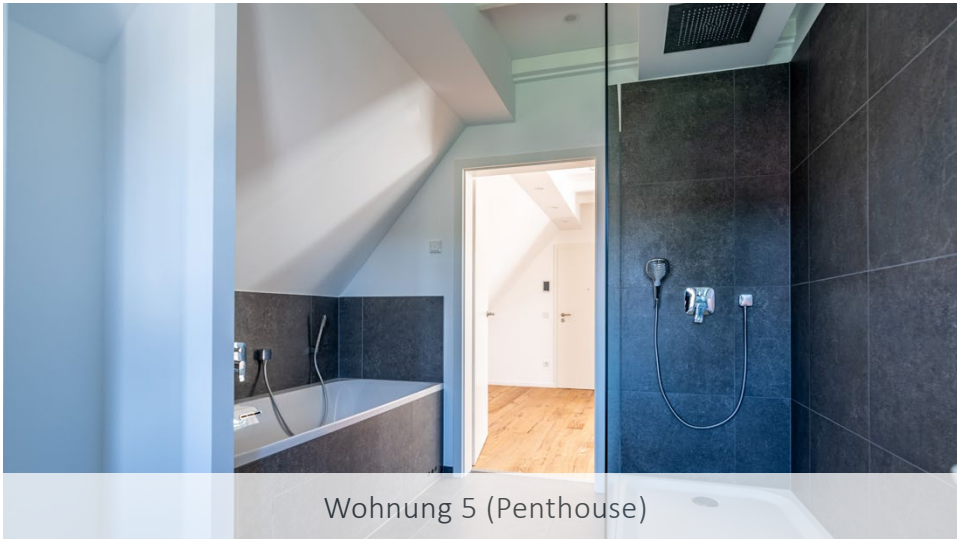
Wohnung 5 (Penthouse)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ



Wohnung 5 (Penthouse)



Wohnung 5 (Penthouse)



Wohnung 5 (Penthouse)



Wohnung 5 (Penthouse)



Wohnung 5 (Penthouse)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ

BILDER: ALLGEMEIN



Klingel- und Briefkastenanlage



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ



Einzelkeller (Auswahl)



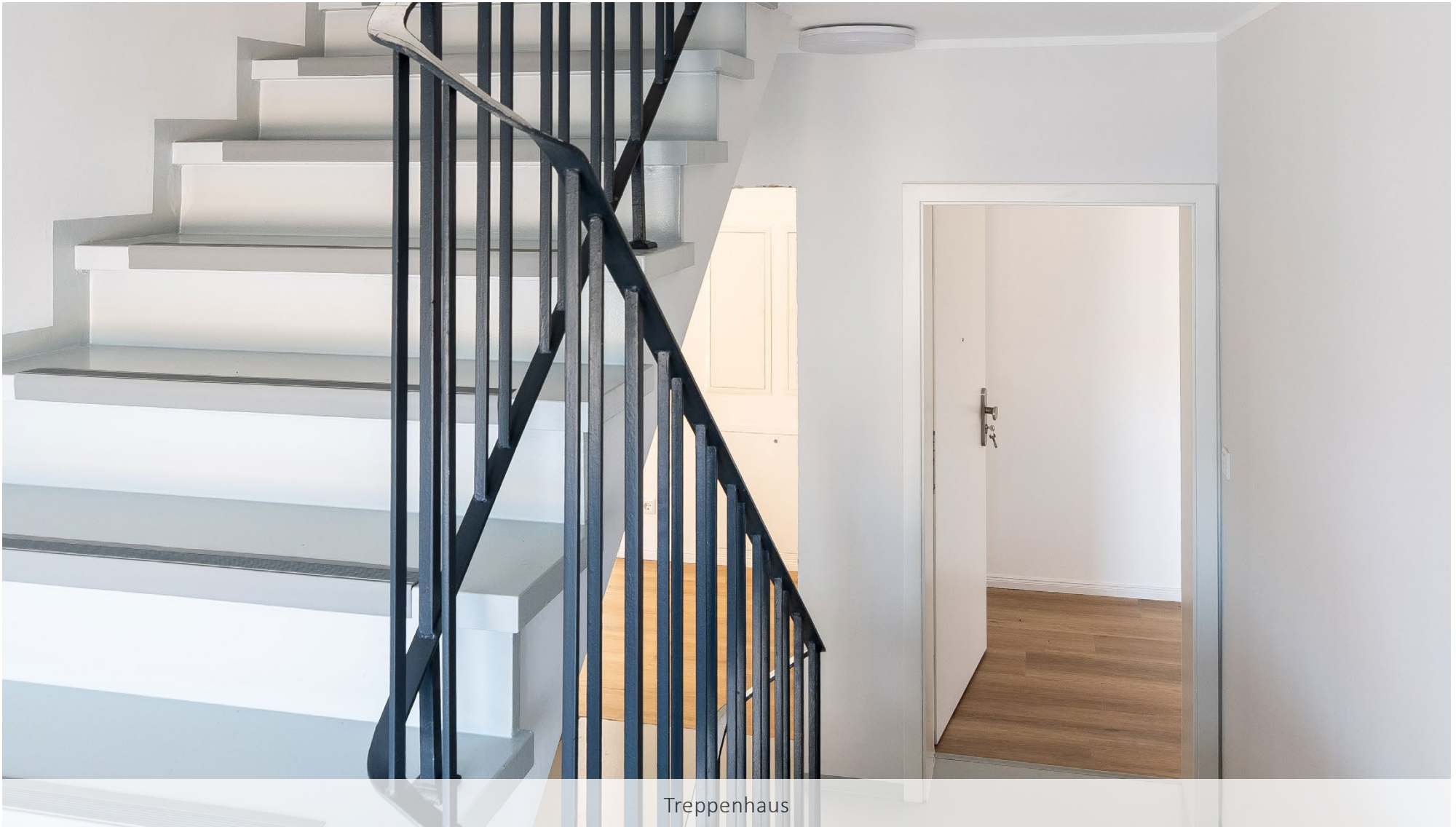
Einzelkeller (Auswahl)



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN IN ST. MAURITZ



Gemeinsamer Waschkeller

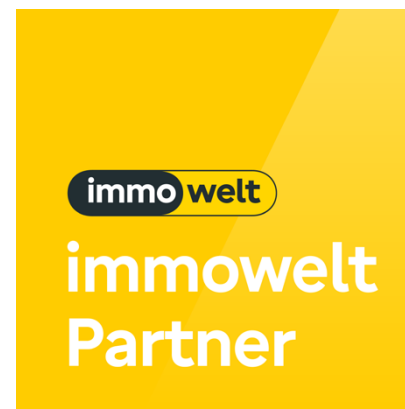


Treppenhaus



NEUBAU LUXUS-WOHNUNGEN 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 Marktkennntnis. Profitieren Sie von unserem gesamten Leistungsspektrum aus Baufinanzierungsvermittlung, Bauträgertätigkeit, Projektentwicklung, Immobilienvermittlung und Sachverständigentätigkeit - unsere gesamte Expertise fließt gebündelt in den Verkaufsauftrag 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.



NEUBAU-LUXUSWOHNUNGEN IN ST. MAURITZ

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

AUSA IMMOBILIENMAKLER GMBH

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