



MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE IN TOP LAGE

HERRLICH VIEL PLATZ UND KURZE WEGE!



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

Herr Dr. Florian Schwager, Tel: 0251 / 297 951 64
E-Mail: florian.schwager@ausa-immobilien.de



MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE IN TOP LAGE

INHALT

Daten im Überblick	3
Beschreibung	4
Energieverbrauch	4
Lage	5
Lageplan	6
Amtliche Basiskarte	7
Digitales Orthophoto	8
Flurkarte	9
Grundriss	10
Bilder	14
Kontakt und Ansprechpartner	28





DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	MS-N248	Carport	vorhanden
Objektart	Doppelhaushälfte	Zustand	sehr gepflegt
Baujahr	2001	sonstiges	elektrische Rolläden, PV-Anlage
Wohnfläche	ca. 136 m ²	Heizung	Brennwerttherme (Gas)
Grundstück	ca. 229 m ²	Endenergiebedarf	130 kWh/(m ² •a)
Anzahl Zimmer	5	Energieeffizienzklasse	D
Etagen Haus	Souterrain, EG, OG, Spitzboden	Energieausweis	Bedarfsausweis
Fußbodenheizung	ja, im EG	Energieausweis gültig bis	22.01.2034
Einbauküche	im Kaufpreis enthalten	Käuferprovision	4,165% inkl. MwSt.
Terrasse	vorhanden		
Kaufpreis	759.000 EUR	Verfügbar ab	sofort



MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE IN TOP LAGE

BESCHREIBUNG

Wir freuen uns, Ihnen in Münster-Mauritz ein echtes Raumwunder auf einem ca. 229 m² großen Kaufgrundstück in einer ruhigen Sackgasse präsentieren zu dürfen. Diese vollunterkellerte Doppelhaushälfte befindet sich in einer begehrten Lage.

Das Erdgeschoss bietet großzügigen Raum zur freien Entfaltung und ist ideal für Wohnzwecke geeignet. Die gepflegte, voll ausgestattete Küche bietet ausreichend Platz für eine kleine Familie. Der helle Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern, Kamin und einer wunderschönen, nach Süden ausgerichteten Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden mit Freunden und Familie ein. Zusätzlich ist ein Gäste-WC vorhanden.

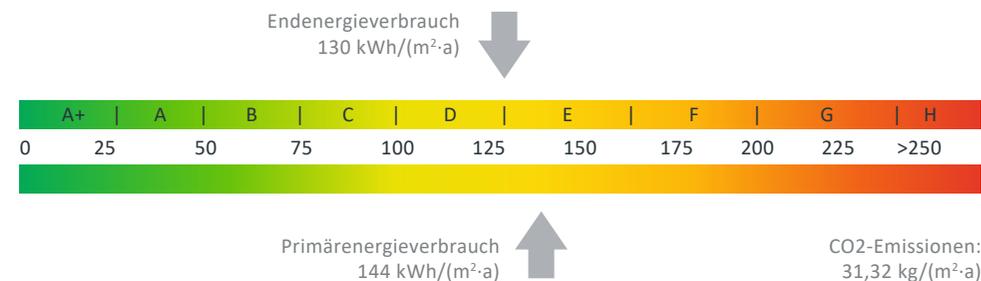
Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Zimmer, die Sie ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten können. Ein Tageslichtbad vervollständigt diese Etage.

Das ausgebaute Dachgeschoss kann flexibel als weiterer Schlafraum, Home-Office oder für andere Zwecke genutzt werden. Eine PV-Anlage, ein Carport, elektrische Rollläden und eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss runden das seltene Angebot in dieser Bestlage ab.

Der Keller bietet neben zwei Abstellräumen auch einen Wohnraum im Souterrainbereich mit Duschbad, was das Raumangebot perfekt ergänzt.

Egal, ob Ihre Familie noch wächst oder bereits vollständig ist – in diesem Haus sind alle Möglichkeiten offen. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser attraktiven Doppelhaushälfte.

ENERGIEVERBRAUCH





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!

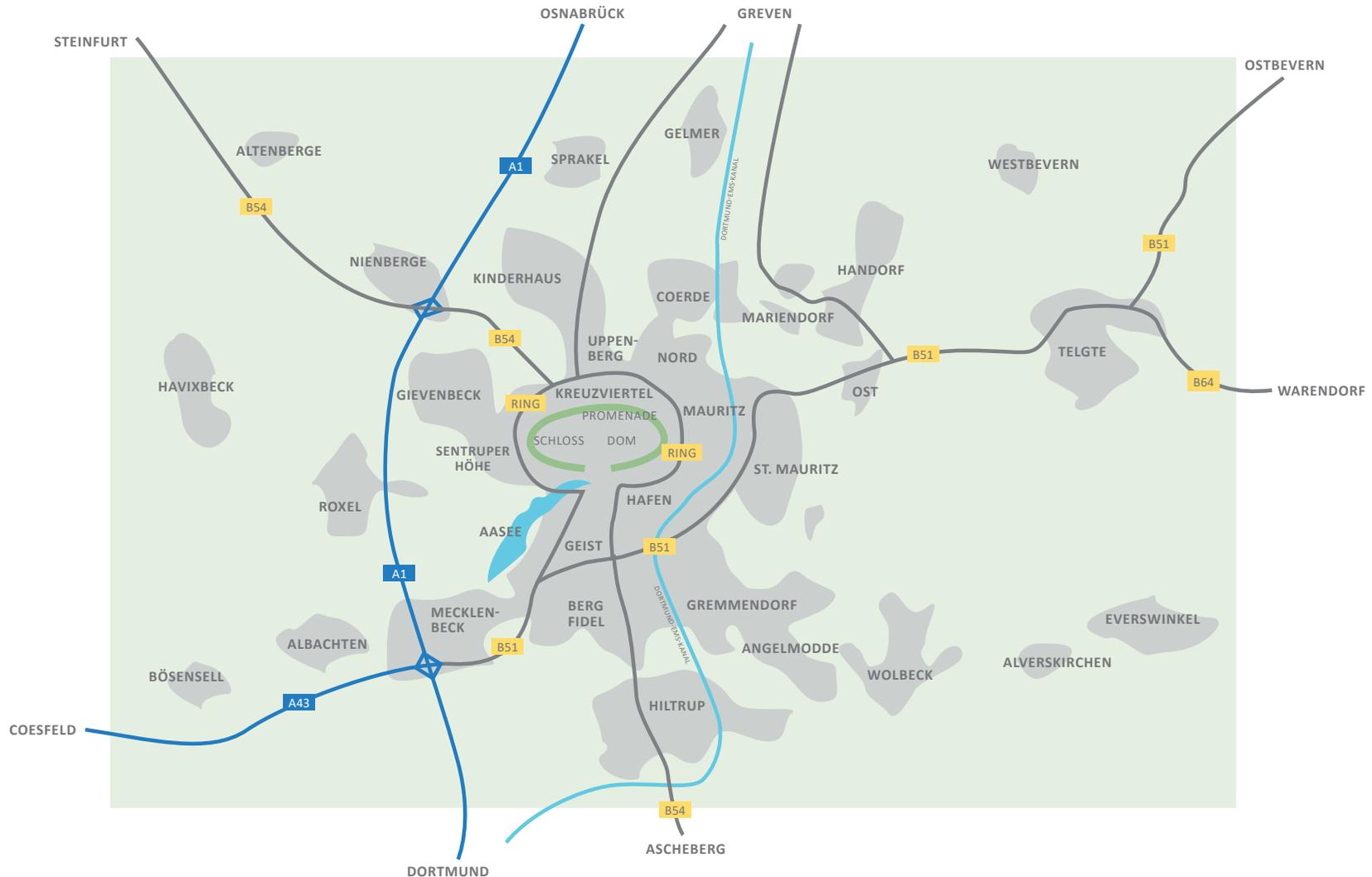
Die zahlreichen Grünflächen und Parks tragen zur Lebensqualität bei und bieten nicht nur Raum für Erholung und Entspannung, sondern auch Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und Spaziergänge in der Natur. Der Stadtteil verfügt über diverse Schulen, Kindergärten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, 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.





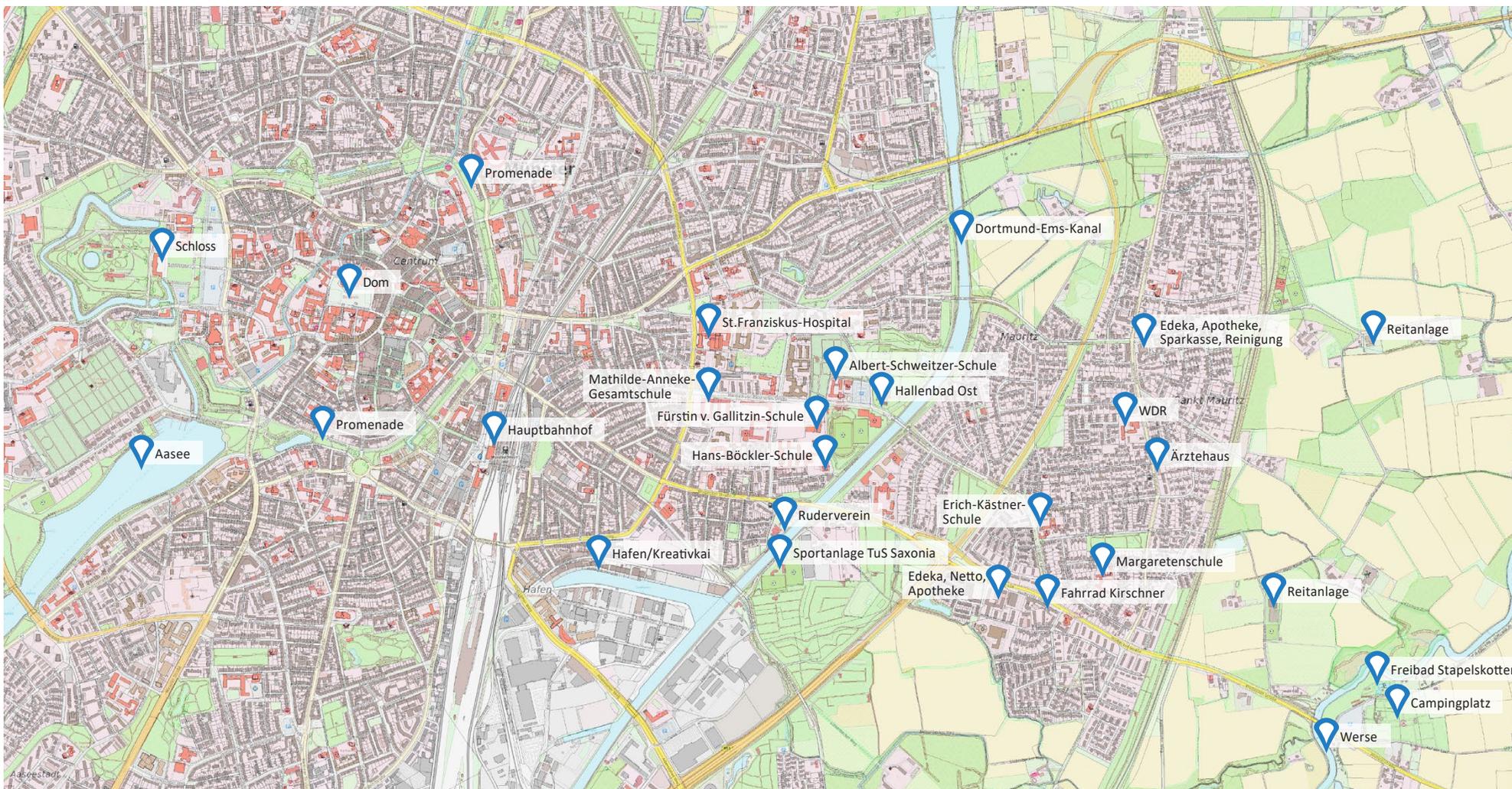
MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE IN TOP LAGE

LAGEPLAN MAKRO





AMTLICHE BASISKARTE





MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE IN TOP LAGE



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

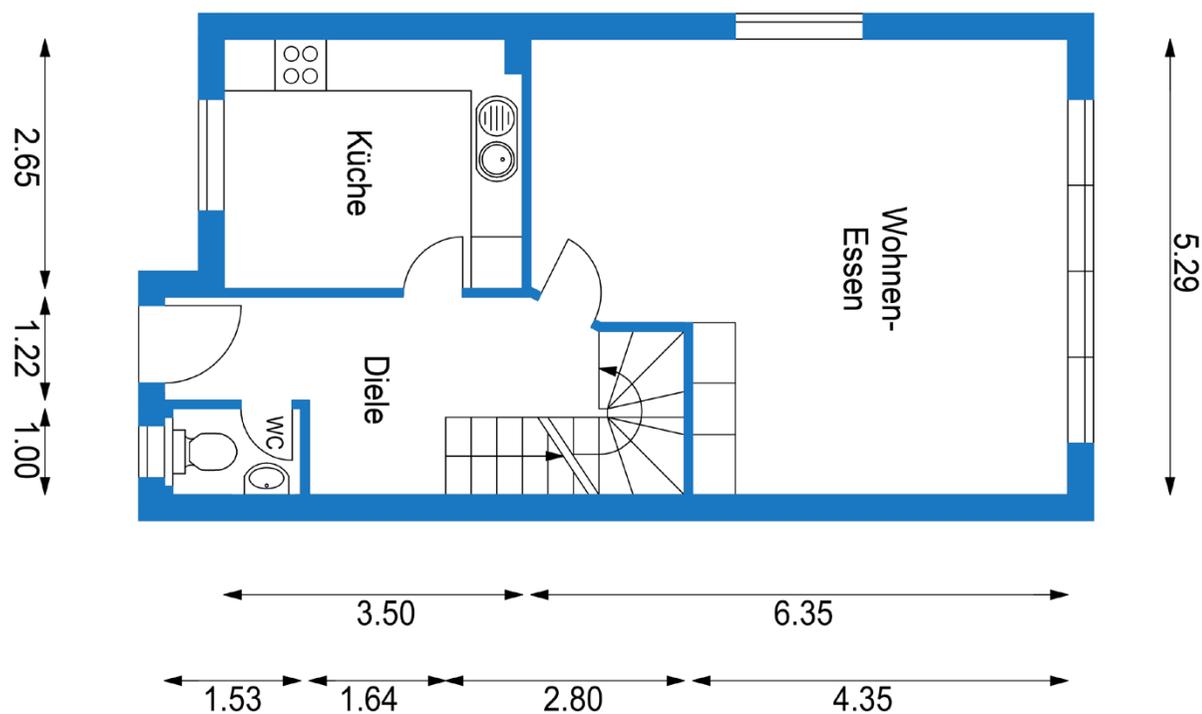


DIESER INHALT IST IM WEB-EXPOSÉ NICHT SICHTBAR.
SIE ERHALTEN DAS VOLLSTÄNDIGE EXPOSÉ
GERNE BEI IHREM OBJEKTBETREUER:



MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE IN TOP LAGE

GRUNDRISS

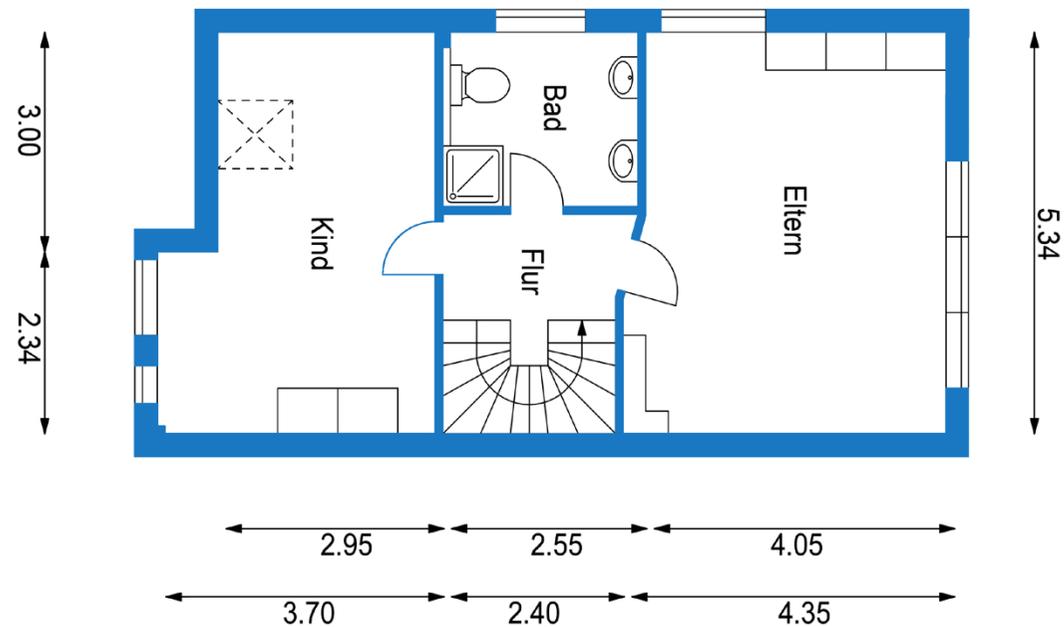


Erdgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



GRUNDRISS



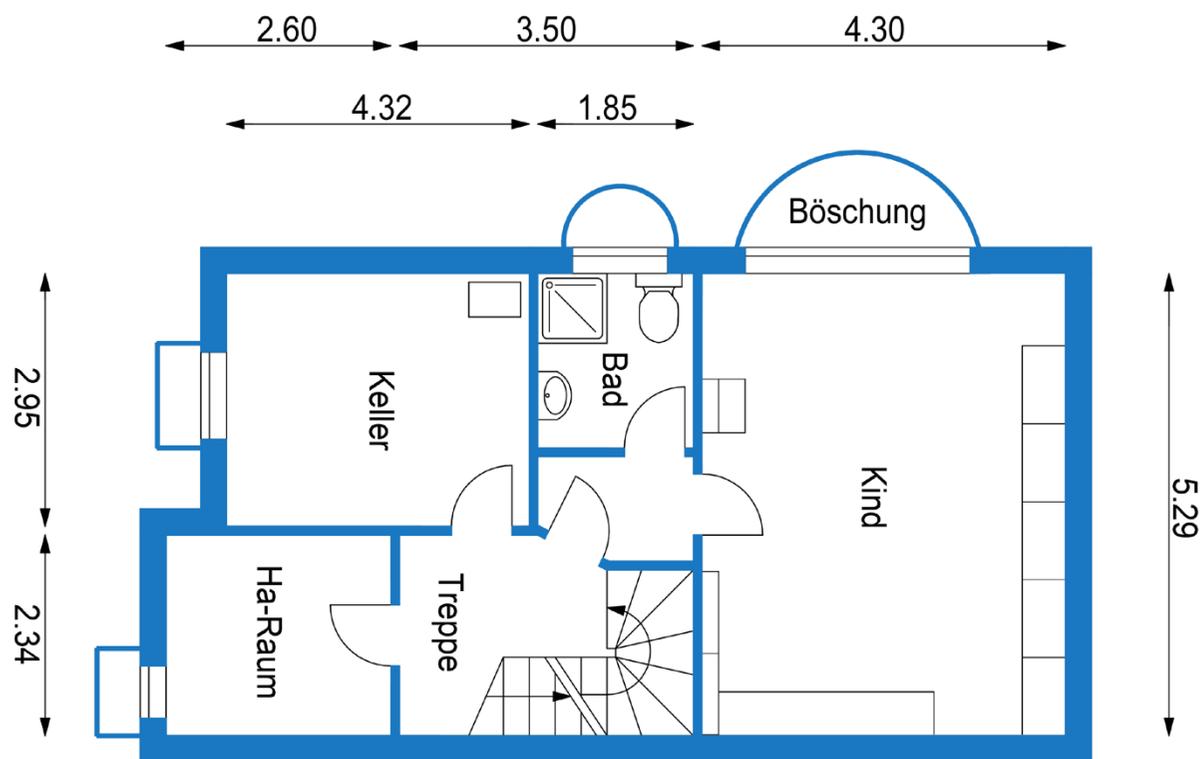
Obergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE IN TOP LAGE

GRUNDRISS

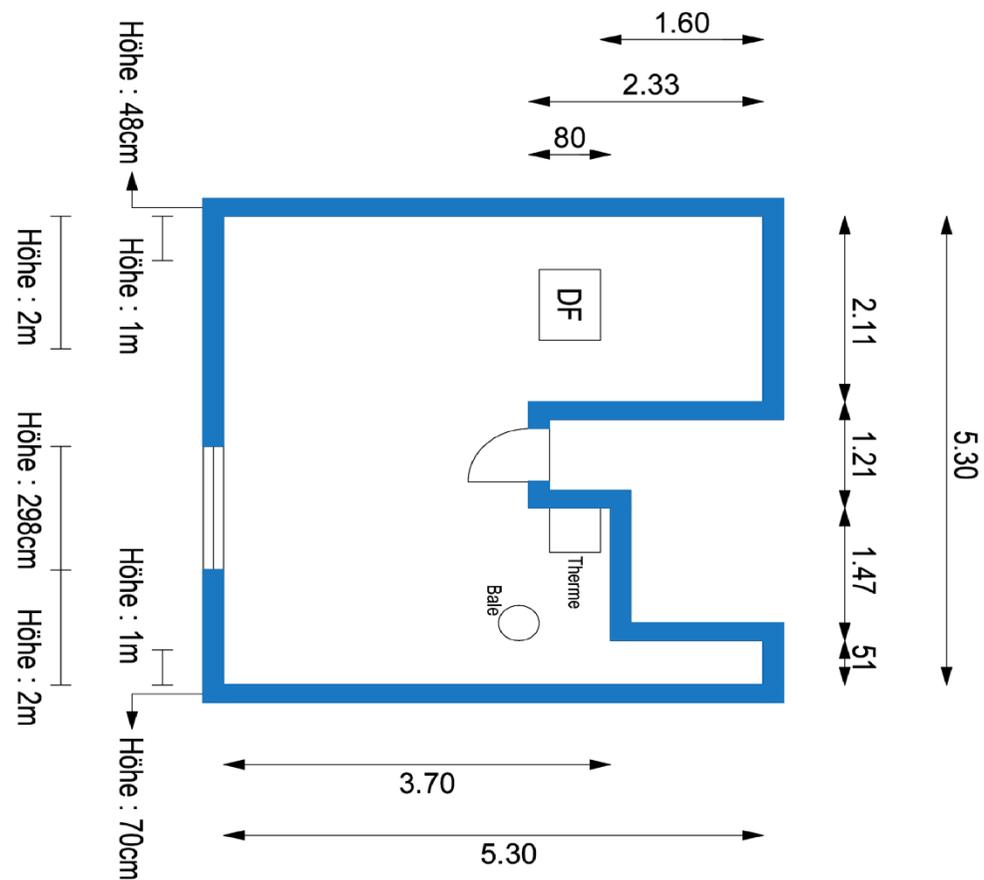


Souterrain

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



GRUNDRISS



Spitzboden

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE IN TOP LAGE





Hausansicht



MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE IN TOP LAGE





Großer Wohnraum



MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE IN TOP LAGE



Großer Wohnraum



Bad



MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE IN TOP LAGE



Bad im OG



Bad im Souterrain



Zimmer



MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE IN TOP LAGE



Küche



Zimmer



Zimmer



Zimmer



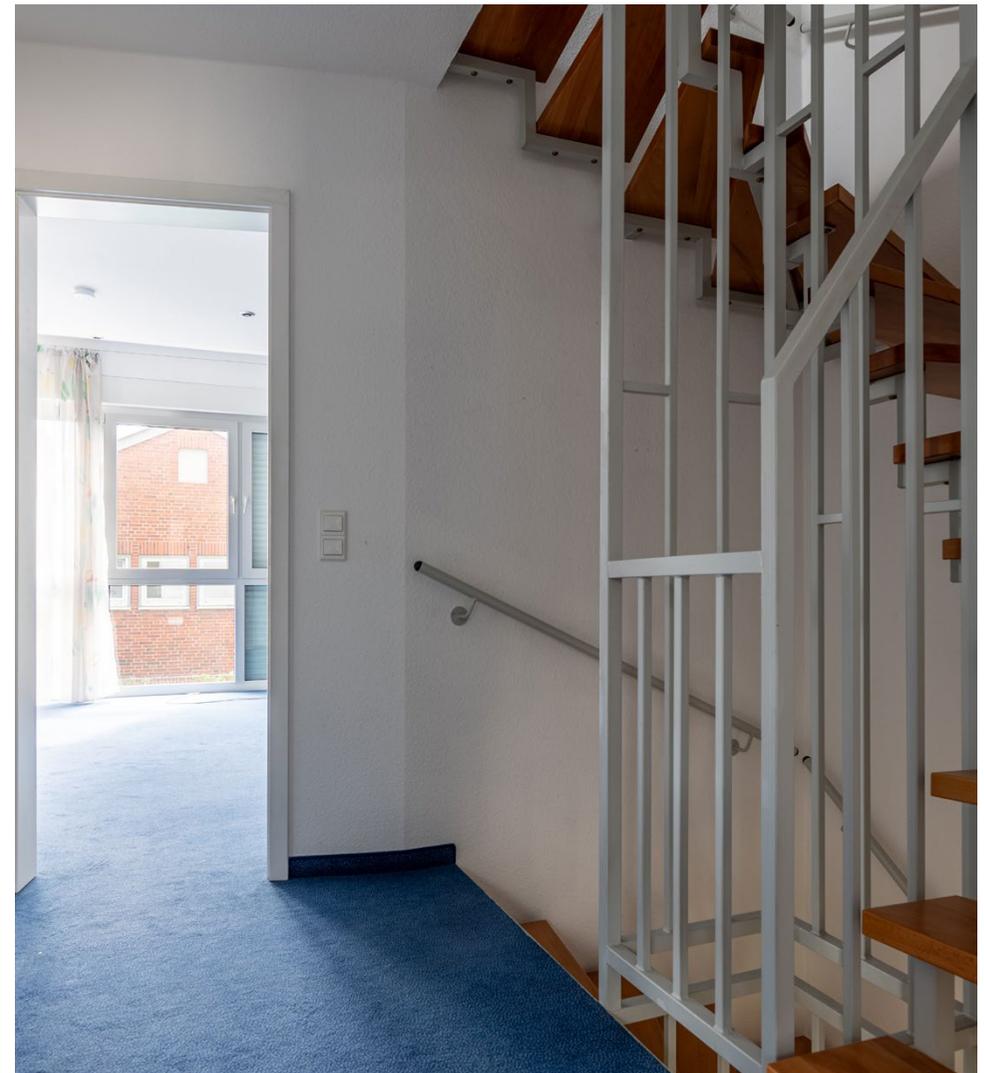
Treppenhaus Souterrain



MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE IN TOP LAGE



Treppenhaus EG



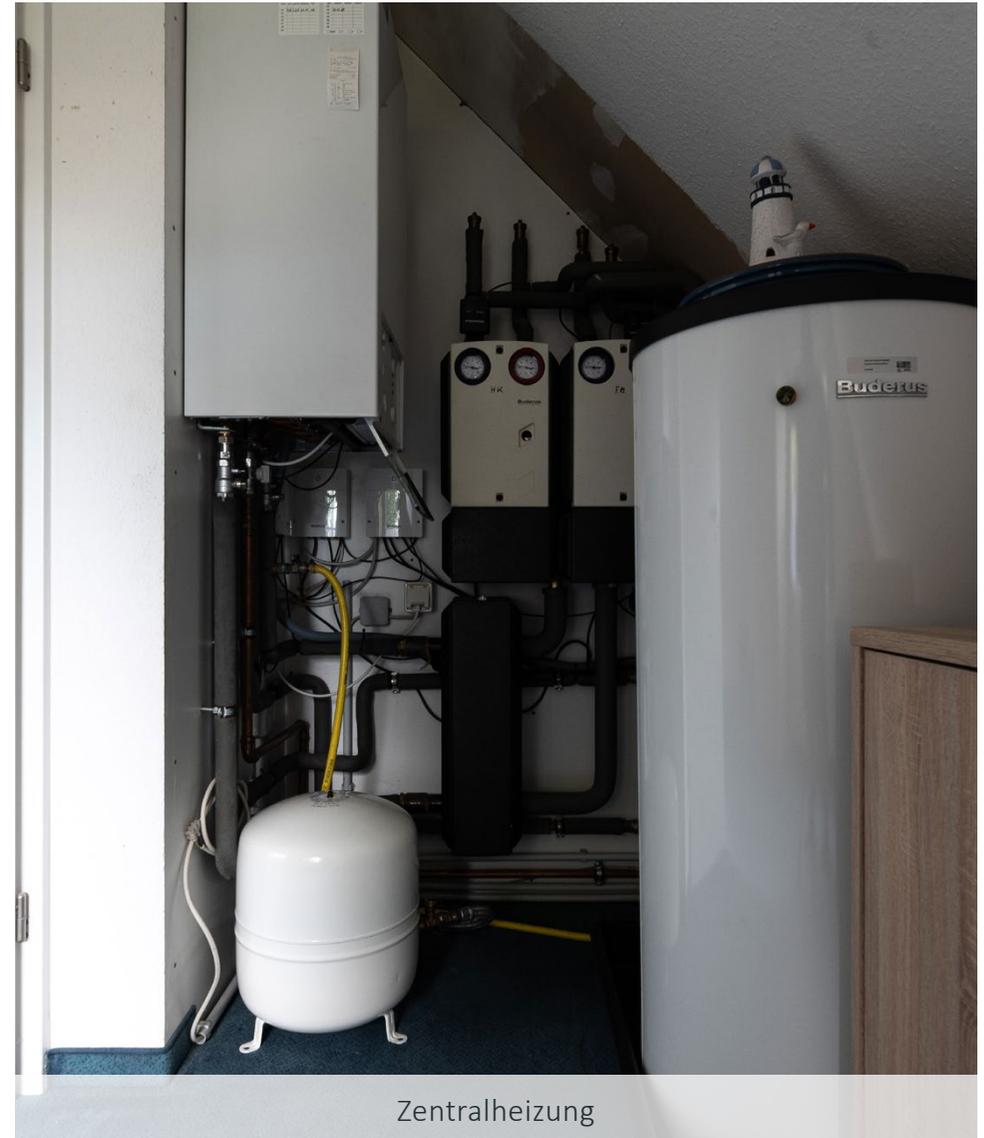
Treppenhaus OG



Abstellplatz und Waschmaschinenpodest



Technikraum



Zentralheizung



MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE IN TOP LAGE



Straßensicht



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

„Der Lackmustest eines Maklers ist die Frage nach der Anzahl an Grundbüchern, in denen er selbst steht. Denn wer nicht nur an der Seitenlinie steht, sondern selbst aktiv das Immobiliengeschäft betreibt, kann eine auf Erfahrung basierende, fundierte und zielführende Betreuung beim Verkauf bieten. Solche Makler finden Sie in meinem Immobilienbüro, als dass wir selbst täglich Objekte kaufen, sanieren, verkaufen, vermieten und bewirtschaften.“

Aaron August M.Sc.

EIGENTÜMERBROSCHÜRE



<https://www.ausa-immobilien.de/assets/Immobilienverkauf-mit-AUSA-Immobilienmakler-GmbH.pdf>

OFFIZIELLE VERTRETUNG DES
BUNDESVERBANDES FÜR DIE
IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

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



IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Dr. Florian Schwager
Diplom-Ingenieur
Immobilienmakler, TÜV-zertifizierter Immobilienwertermittler (TRA)
Tel. 0251 / 297 951 64
E-Mail: florian.schwager@ausa-immobilien.de

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.



MODERNE DOPPELHAUS- HÄLFTE IN TOP LAGE

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