

## Eigentumswohnung mit großem Garten in Münster-Mauritz



---

**Kaufpreis: 599.500 €**

---

Comfort Finance AG  
Wolfram Neuhaus  
Joseph-König-Str. 3  
48147 Münster

Tel.: 0251 5044855  
Fax.: 0251 5044859  
Email: [wolfram.neuhaus@cf-ag.de](mailto:wolfram.neuhaus@cf-ag.de)

## Auf einen Blick

Typ der Immobilie	Eigentumswohnung (Maisonettewohnung)
Lage der Wohnung	Erdgeschoss rechts und Untergeschoss
Anzahl der Wohnungen im Haus	8
Anzahl der Wohnungen in der Teilungserklärung	16 (verteilt über 2 Häuser)
Nebenkosten monatlich	Grundsteuer 34,60€ + Stromabschlag 78€ + Hausgeld 532€ (Nebenkosten inkl. Instandhaltung) = 644,60€
Instandhaltungsrücklage	Vom Hausgeld fließen monatlich 80,64€ in kalkulierte Instandhaltungen und weitere 63,35€ in die Rücklagenzuführung (lt. Wirtschaftsplan des Verwalters). Die Rücklage für diese Wohneinheit beträgt 3.280€ (lt. Abrechnung vom Verwalter Stand 31.12.2020).
Baujahr	2003
Wohnfläche	Ca. 127m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Küche	1
Badezimmer	1 (Komplettmodernisierung 2020)
Gäste-WC	1 (Neues WC und Waschbecken im Jahr 2020)
Grundstücksfläche	97/1.000stel Miteigentumsanteil an 1.584m <sup>2</sup>
Sondernutzungsfläche zusätzlich zur Wohnung	<b>Alleinige</b> Sondernutzung eines Gartenanteils inkl. Carport von ca. 300m <sup>2</sup> (vor, neben und hinter dem Haus, siehe Skizze in der Anlage).
Etagen	2 (Erdgeschoss und Souterrain)
Fenster	Kunststofffenster, 2-fach Isolierverglasung, Jalousien (alle elektrisch außer Küche und Kinder-/Arbeitszimmer im Erdgeschoss)
Bodenbeläge	Parkett im Wohn-/Esszimmer und den Schlafräumen und Fliesen in der Küche, Flur, Bädern sowie das komplette Souterrain.
Wesentlicher Energieträger	Gasheizung
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiebedarf/Energieverbrauch	96kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C
Bauweise	Massivhaus mit Klinker
Dachform	Satteldach.
Parkmöglichkeiten	Carport.
Verfügbar ab	01.07.2022
Provision vom Kaufpreis	2,975% inklusive Mehrwertsteuer vom Käufer, 2,975% inklusive Mehrwertsteuer vom Verkäufer

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Maisonettewohnung liegt im Erdgeschoss und Souterrain eines gepflegten 8-Familienhaus aus dem Jahr 2003.

Die Etagen sind über eine schöne Wendeltreppe aus Buchenholz miteinander verbunden. Aufgrund der Zimmerzahl und der 127m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie hervorragend Platz für eine Familie.

Besonders ist das zur alleinigen Nutzung vorhandene Sondereigentum eines Gartenanteils inkl. Carport von weiteren ca. 300m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befinden sich neben der Küche und dem Wohn-/Esszimmer zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer und ein Gäste-WC.

Das Bad mit Tageslicht und bodengleicher Dusche sowie das Gäste-WC wurden im Jahr 2020 für ca. 35.000€ modernisiert.

Die Schlafräume als auch das Wohn- und Esszimmer sind jeweils mit einem Parkettfußboden ausgestattet, so dass der Behaglichkeit nichts im Wege steht.

Im Eingangsbereich, dem Untergeschoss sowie dem Badezimmer und Gäste WC ist der Bodenbelag jeweils mit Fliesen versehen.

Das erleichtert in den Bereichen nicht nur die Pflege, sondern verleiht der Wohnung auch eine harmonische Optik.

Der Wohn-/Essbereich zeichnet sich durch bodentiefe Fenster aus. Die Fenster sind hier mit elektrischen Jalousien versehen.

Darüber hinaus verteilt die Glastür zum angrenzenden Flur das Tageslicht.

Im Souterrain befinden sich zwei Räume. Diese bieten Platz sowohl für einen weiteren Schlaf-/ oder Hobbyraum als auch für ein Arbeits-/ oder Gästezimmer.

Der zweite Raum ist direkt mit dem eigenen Kellerraum verbunden. Diese praktische Verbindung ermöglicht nicht nur einen schnellen Zugang zu dem eigenen Kellerraum, sondern auch zu dem gemeinschaftlichen Waschkeller. Der Kellerraum ist mit einem Fenster ausgestattet.

Zur Wohnung gehören 2 Terrassen.

Eine Terrasse grenzt an den Wohn-/Essbereich zur Straße.

An der südlich gelegenen Terrasse grenzt ein liebevoll angelegter kleinerer Gartenbereich an, der zum Gehweg hin mit einer Hecke abgetrennt ist. Durch diese natürlich geschaffene Abgrenzung lässt es sich entspannt Verweilen.

Geschützt vor Witterungseinflüssen wird man von dem darüber liegenden Balkon sowie einer elektrischen Markise. Ergänzt wird dieses durch eine Seitenmarkise zum Windschutz.

Von dieser Terrasse sowie auch aus dem Garten gibt es eine direkte Zuwegung zum Carport. Da die dortige Terrassentür einer Eingangstür gleicht, sind auch Einkäufe schnell in die Wohnung gebracht.

Die 2. Terrasse befindet sich direkt an der Küche zur Rückseite der Immobilie.

Durch kurze Wege steht dem Frühstück auf der Terrasse somit nichts entgegen.

Geschützt wird man dort ebenfalls durch eine elektrische Markise.

Von der Küche sowie der Terrasse aus haben Sie einen weiten Blick in den großzügig geschnitten Garten, welcher als Sondereigentum für diese Wohnung gilt und zur alleinigen Benutzung zur Verfügung steht.

Im hinteren Teil des Gartens befinden sich ein Gartenhaus sowie eine abschließbare Fahrradgarage. Beides liegt im Bereich des Sondereigentums der Wohnung.



Auch der hintere Gartenbereich ist von dem gemeinschaftlichen Garten durch eine Heckenbepflanzung optisch getrennt. Dadurch ist auch hier eine besondere Atmosphäre zum Entspannen geschaffen.

Vorne und hinten an den Terrassen befinden sich Stromanschlüsse. Das Gartenhaus ist ebenfalls mit Strom versorgt.  
Ein Außenwasserhahn ist ebenfalls vorhanden.

Hausmeisterservice, Hausreinigung und Winterdienst sind im Hausgeld inbegriffen.



## Aufteilung der Flächen

### Wohnfläche

Erdgeschoss	
Bad	7,56 m <sup>2</sup>
Küche	9,11 m <sup>2</sup>
Flur (ohne Treppe)	7,50 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,55 m <sup>2</sup>
Abstellkammer	0,81 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer	33,79 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	17,08 m <sup>2</sup>
Kinder-/Arbeitszimmer	10,15 m <sup>2</sup>
Terrasse zur Straße (8,58m <sup>2</sup> zur Anrechnung mit 50%)	4,29 m <sup>2</sup>
Terrasse zum Garten (14,80m <sup>2</sup> zur Anrechnung mit 50%)	7,40 m <sup>2</sup>
Summe Erdgeschoss	<u>99,24 m<sup>2</sup></u>
Untergeschoss	
Arbeitszimmer	8,27 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	17,36 m <sup>2</sup>
Flur (ohne Treppe)	2,78 m <sup>2</sup>
Summe Untergeschoss	<u>28,41 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche gesamt	<u>127,65 m<sup>2</sup></u>

### Nutzfläche

Keller ca. 5,62 m<sup>2</sup>



## Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in Münsters beliebtem Stadtteil Sankt Mauritz.

Ein Lebensmittelmarkt, eine Bäckerei und eine Apotheke liegen in unmittelbarer Nähe von ca. 100 Metern.

Münsters Innenstadtkern mit dem Prinzipalmarkt ist ca. 3,5 km bzw. ca. 12 Fahrradminuten entfernt.

Von den ca. 3 Fußminuten entfernten Bushaltestellen erreicht man in nicht einmal 20 Minuten den Hauptbahnhof.

Von der Umgehungsstraße (B51) in ca. 1,5km Entfernung ist man schnell an den Autobahnanschlussstellen zur A1 bzw. A43.

Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind mühelos zu erreichen.

Naherholung in Form von Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Grünen ist am Dortmunder-Ems-Kanal (2 Fahrradminuten) oder der Werse (6 Fahrradminuten) hervorragend möglich.

Sportanlagen für Schwimmen, Fußball, Tennis sind in ca. 5 Fahrradminuten erreichbar.