



**Immobilien-Exposé**

**Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in  
Mauritz, nahe dem Kanal, auf Erbpacht!**

**Objekt-Nr.:**  
**2331**

## Erdgeschoss zum Kauf

in 48155 Münster



## Details

Zum Kauf

Kaufpreis

**298.000 €**

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>

**4.885,25 €**

Wohnfläche

**ca. 61 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Schlafzimmer

**1**

Badezimmer

**1**

Terrassen

**1**

Baujahr

**2007**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Käuferprovision

**3,57 %**

## Stellplätze

Tiefgarage

Anzahl

**1**

## Beschreibung

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches in einer der beliebtesten Wohngegenden Münsters 2007 erbaut wurde.

Diese ca. 61 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige Terrasse, die einen idyllischen Blick ins Grüne bietet. Sie eignet sich hervorragend als gemütliches Zuhause für Singles und Paare, die Ruhe und Komfort suchen. Ebenso stellt sie eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar.

Über den Flur betreten Sie das großzügige Wohnzimmer, das durch seine offene Gestaltung auch Platz für eine funktionale Küchenzeile bietet. Der Wohn- und Essbereich lädt zu gemütlichen Stunden ein, sei es zum Entspannen oder für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Dank der bodentiefen Fenster sowie der Terrassentür wird der Raum von natürlichem Licht durchflutet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die mit einem gepflegten und pflegeleichten Steingarten gestaltet ist – ideal, um den Tag in Ruhe zu genießen.

Gegenüber dem Wohnzimmer befindet sich das Schlafzimmer, das durch seine ruhige Lage zum Innenhof für einen erholsamen Schlaf sorgt. Alle Räume sind mit Rollläden ausgestattet, die eine effektive Verdunkelung und damit eine angenehme Nachtruhe gewährleisten.

An das Schlafzimmer schließt sich das ansprechend gestaltete Duschbad an, das mit einer Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort sorgt. Ihre Waschmaschine und der Trockner finden im praktischen Waschkeller ausreichend Platz, sodass der Wohnbereich stets ordentlich und aufgeräumt bleibt.

Abgerundet wird das Immobilienangebot durch einen praktischen Kellerraum sowie einen separaten Fahrradkeller und Pkw-Tiefgaragenstellplatz. Ihr Fahrrad können Sie zudem bequem vor dem Eingang des Hauses abstellen.

## **Ausstattung**

Folgende Ausstattungsmerkmale bietet Ihnen diese Eigentumswohnung:

- Küchenzeile
- Duschbad mit separatem elektrischen Handtuchwärmer
- hochwertige Fliesen
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Terrasse
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz
- Energieausweis liegt vor
- gepflegter Steingarten
- Barrierefreier Zugang an der Rückseite des Privatgartens
- Wohnung mit Monitor neben der Wohnungseingangstür - Videoüberwachung des Eingangsbereichs

..... und vieles mehr!

### **Sonstiges**

Sollte diese Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, möchte ich Sie bitten mich anzurufen oder mich per Mail zu kontaktieren.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständig ausgefüllte Kontaktanfragen bearbeiten können. Daher bitten wir um Mitteilung Ihrer kompletten Adressdaten.

Gerne zeige ich Ihnen die Etagenwohnung bei einer persönlichen Besichtigung.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Jens Truckenbrod

Tel: 0251 41 84 8-24

E-Mail: [j.truckenbrod@homann-immobilien.de](mailto:j.truckenbrod@homann-immobilien.de)

## Lage & Umgebung

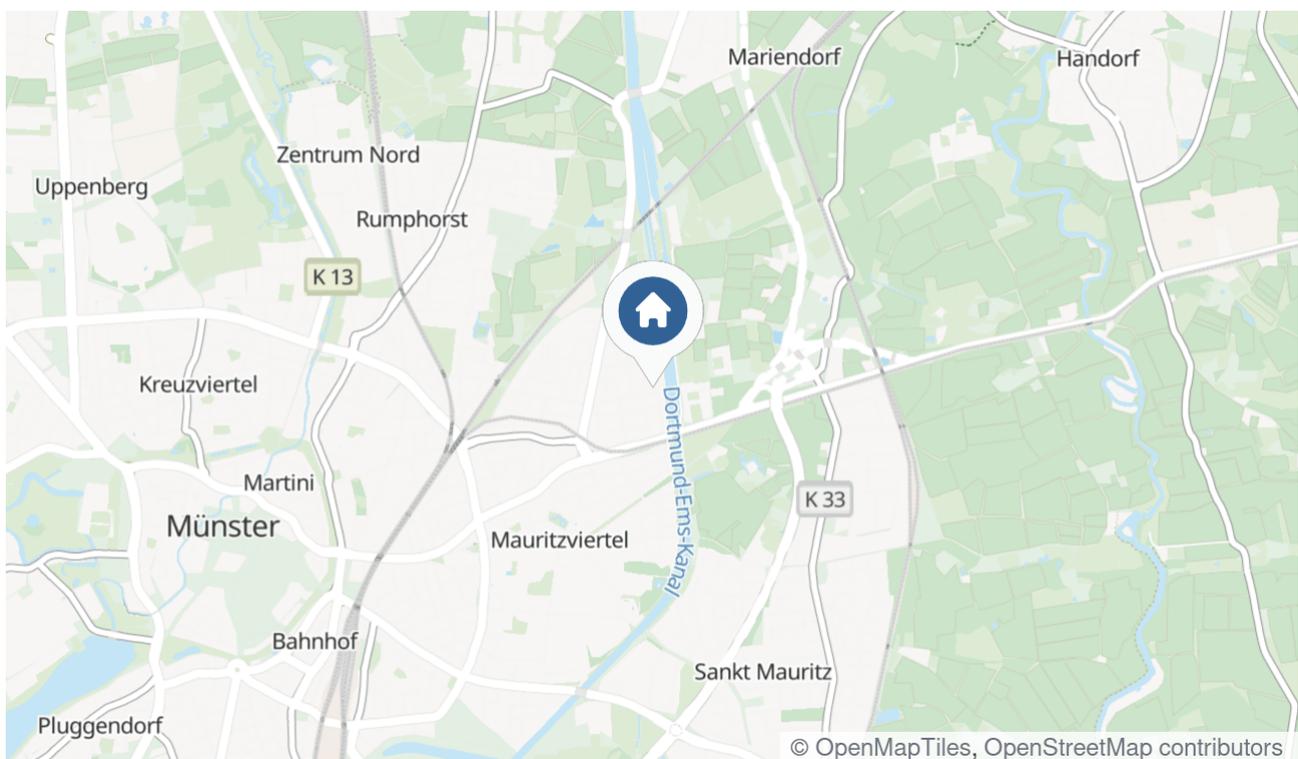
48155 Münster

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Münster, im Stadtteil Mauritz. Die ruhige Lage in der Nähe des Kanals bietet eine angenehme Wohnatmosphäre, die sowohl Erholung als auch eine hohe Lebensqualität verspricht.

In unmittelbarer Nähe, ca. 5 Gehminuten, finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken. Supermärkte, Bäckereien und weitere Dienstleister sind bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag erleichtert.

Die Anbindung an die Umgehungsstraße ist optimal, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen gelangen. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Pendler und Stadtliebhaber gleichermaßen. Sowohl die Umgehungsstraße als auch die Innenstadt sind innerhalb 5-10 Fahrminuten schnell zu erreichen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, der Nähe zur Natur und der guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Singles oder Paare, die das Leben in Münster genießen möchten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie.

## Energieausweis

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Energieausweis gültig bis  
**02.11.2025**

Endenergieverbrauch  
**74,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

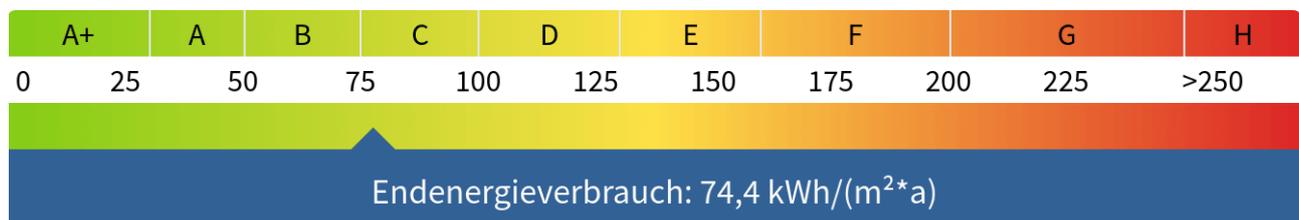
Energieeffizienzklasse  
**B**

Energieausweis Baujahr  
**2007**

Wesentlicher Energieträger  
**ERDGAS\_LEICHT**

Befeuerungsart  
**Gas**

Heizungsart  
**Fußbodenheizung**

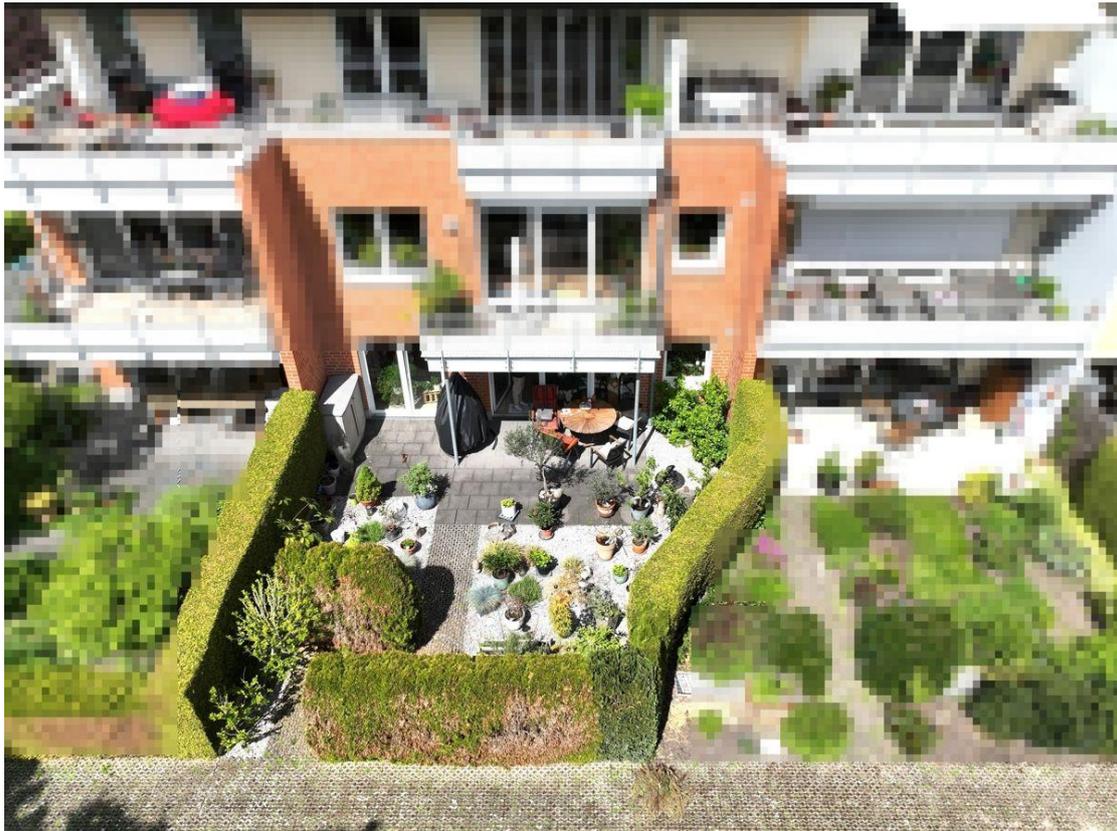




Hausansicht



Hausansicht



Drohne Garten



Wohnzimmer



Bad



Wohn, Essbereich



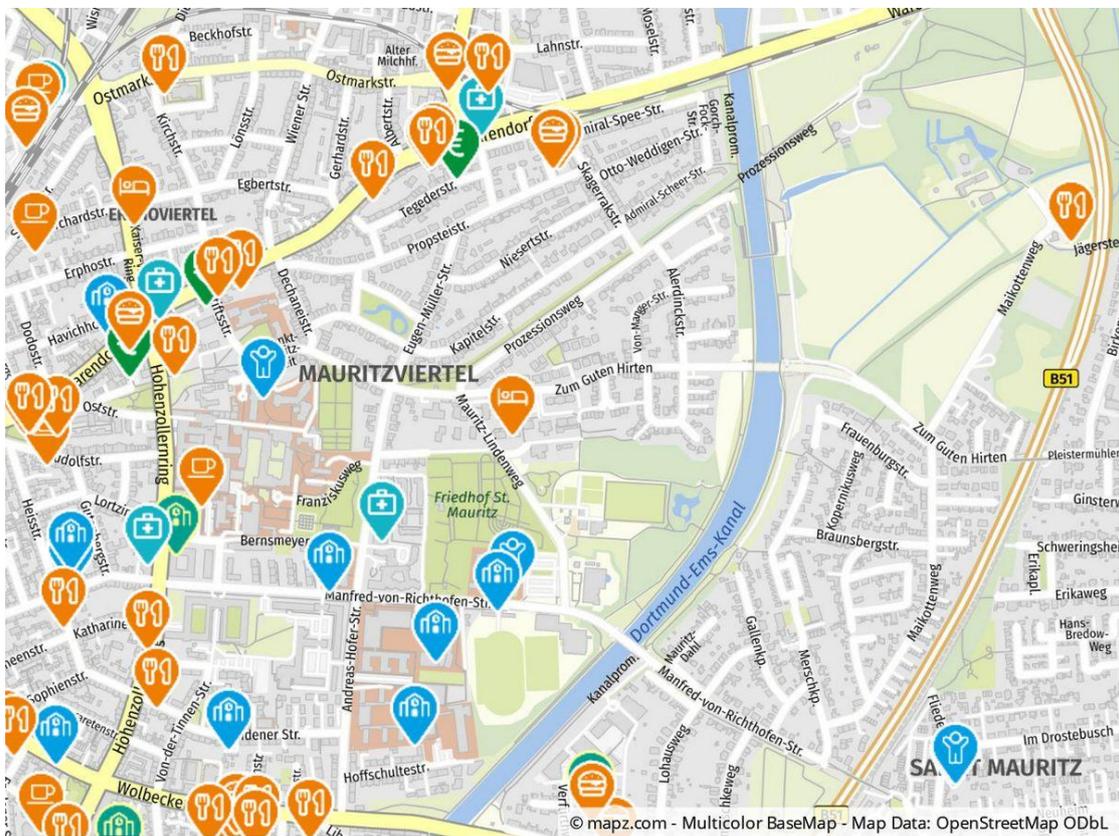
Küche



Schlafzimmer



Garten



Geoloyer Kartenausschnitt



## Kontakt

### **HOMANN IMMOBILIEN Münster GmbH**

Servatiiplatz 7

48143 Münster

Telefon: 0251 41848-24

E-Mail: [j.truckenbrod@homann-immobilien.de](mailto:j.truckenbrod@homann-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Jens Truckenbrod

### **Impressum**

[homann-immobilien.de/impressum/](http://homann-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[homann-immobilien.de](http://homann-immobilien.de)

