

**Immobilien-Exposé**

**Münster-Mauritz! Familienfreundliches  
Wohnhaus in ruhiger, innenstadtnaher  
Lage mit großem Garten**

**Objekt-Nr.:**

**3247**

## Zweifamilienhaus zum Kauf

in 48145 Münster / Mauritz



## Details

**Zum Kauf****Einliegerwohnung vorhanden****Wintergarten**

Kaufpreis

**879.000 €**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**4.461,93 €**

Wohnfläche

**ca. 197 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**10**

Grundstücksfläche

**ca. 564 m<sup>2</sup>**

Etagen

**2**

Schlafzimmer

**6**

Badezimmer

**3**

Balkone

**1**

Terrassen

**1**

Baujahr

**1956**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

verfügbar ab

**nach Vereinbarung**

Käuferprovision

**3,57%**

## Beschreibung

In innenstadtnaher, ruhiger Lage erwartet Sie dieses großzügige Wohnhaus mit einem traumhaften Garten, welches perfekt für die große Familie oder auch zum Mehrgenerationenwohnen geeignet ist.

Insgesamt 10 Zimmer verteilen sich auf das Erd- und das Obergeschoss des Hauses sowie das ausgebaute Dachgeschoss. Sämtliche Zimmer sind jeweils vom Flurbereich aus zugänglich.

Im Erdgeschoss erwartet Sie zunächst ein großzügiger Wohn- und Essbereich. Von diesem gelangen Sie direkt in den Wintergarten, in dem Sie nicht nur im Sommer die schönen Tage mit einem herrlichen Blick in den Garten genießen können. Ein großer, offener Durchgang zur angrenzenden Küche erweitert den Raum und erzeugt ein offenes Raumgefühl.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss werden derzeit durch ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und das Badezimmer ergänzt. Dieses ist mit einer bodentiefen Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet.

Im 1. Obergeschoss befindet sich aktuell von der Aufteilung her eine zweite Wohneinheit. Diese verfügt neben Küche und Bad über 3 weitere gut geschnittene Wohnräume. Vor dem Wohn- und Esszimmer verläuft ein mehr als großzügiger Balkon, von dem Sie einen traumhaften Blick in den Garten genießen können.

Im Dachgeschoss des Hauses erwarten Sie neben einem Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette drei weitere, perfekt geschnittene, lichtdurchflutete Räume.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich als Mehrgenerationenhaus erbaut. Es lässt planerisch Raum zur Nutzung als Einfamilienhaus und bietet perfekt Platz für eine große Familie.

Auch ist die Möglichkeit zur Eigennutzung in Kombination mit einer Vermietung gegeben. Aktuell sind 2 Wohneinheiten vermietet. Das Erdgeschoss wird demnächst freigestellt.

### **Ausstattung**

Highlight des Hauses ist der große Garten inmitten der Stadt, der auch über einen kleinen Freisitz verfügt.

Eine Garage mit einem davorliegenden Stellplatz ist ebenfalls vorhanden.

Im Jahr 1988 wurde das ursprüngliche Haus durch einen Anbau im Erdgeschoss erweitert. Die Fenster im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss wurden (bis auf zwei Ausnahmen im EG) im Jahr 1980 erneuert; die im Dachgeschoss im Jahr 1986.

Das Erdgeschoss wurde im Jahr 2020 und 2024 renoviert/teilrenoviert. Unter anderem wurden neue Laminatböden verlegt. Das Badezimmer wurde im Jahr 2010 erneuert.

Im 1. Obergeschoss liegt in allen Wohnräumen das gepflegte, originäre Eichenparkett. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2021 renoviert. Die Räume wurden hier mit Laminatboden ausgestattet.

### **Sonstiges**

Hat dieses zentral zur Innenstadt gelegene Wohnhaus mit großem Garten Ihr Interesse geweckt? Gerne informiere ich Sie in einem persönlichen Gespräch über weitere Details oder vereinbare mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Ihre persönliche Ansprechpartnerin:

Birgit Lucas

Tel.: 0251 / 418 48 - 65 oder 0163 / 7191723

Mail: b.lucas@homann-immobilien.de

Besuchen Sie uns auch im Internet unter [www.HOMANN-IMMOBILIEN.de](http://www.HOMANN-IMMOBILIEN.de).

Sie wollen Ihre Immobilie bestmöglich verkaufen?

Oder möchten Sie eine kostenlose und unverbindliche Marktwertermittlung Ihrer Immobilie?

Nutzen Sie die Vorteile unserer langjährigen Erfahrung als Immobilienvermittler. Sprechen Sie mich hierzu gerne an.

## Lage & Umgebung

48145 Münster / Mauritz

In einer der begehrtesten Lagen von Münster, im schönen Mauritzviertel, liegt dieses 2-Familienhaus mit Einliegerwohnung.

Genießen Sie hier den perfekten Mix aus ruhiger, grüner und dennoch zentraler Stadtlage eines gewachsenen Wohngebietes.

Mit dem Fahrrad oder auch fußläufig erreichen Sie in ca. 10 Minuten nicht nur den Prinzipalmarkt, sondern auch alle innerstädtischen Einrichtungen, vom Stadttheater über Museen, Kitas, Schulen bis hin zur Universität.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Apotheken und Ärzte befinden sich zudem in unmittelbarer Umgebung des Hauses.

Zur Nahversorgung steht Ihnen ein fußläufig erreichbarer Rewe-Markt, ein Netto-Markt, ein Rossmann-Drogeriemarkt, ein Ärztehaus mit Apotheke und natürlich die Warendorfer Straße mit all ihren Geschäften und kleinen Restaurants zur Verfügung.

Kitas, Grundschulen (Pötterhoek und Mauritzgrundschule), Gymnasien ... hier haben Sie rundum die Wahl bei kurzen Wegen.

Darüber hinaus zeichnet sich Mauritz durch einen hohen Freizeitwert aus.

Neben dem Dortmund-Ems-Kanal mit Rad- und Wanderwegen, auch entlang der Werse, finden Sie hier auch zahlreiche Golfplätze in der näheren Umgebung.

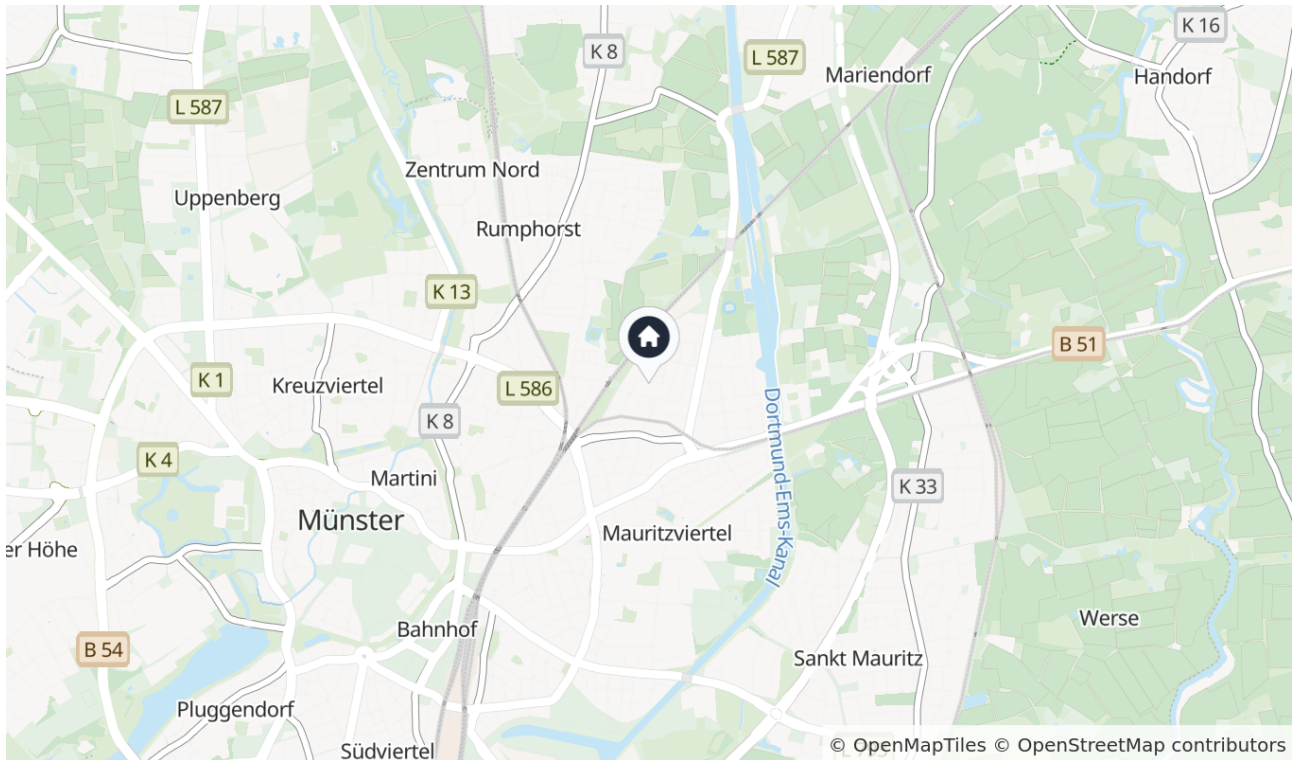
Das Hallenbad-Ost und eine direkt angrenzende Freizeitanlage mit Fussball-, Basketball-, Beachvolleyball und Speckbrettplätzen steht kostenlos für die Freizeitgestaltung, vor allem auch der Kinder, zur Verfügung.

Mauritz verfügt zudem über eine perfekte Verkehrsanbindung sowohl in das Zentrum als auch in alle anderen Richtungen.

Haltestellen des im 10-Minutentakt verkehrenden ÖPNV liegen in fußläufiger Entfernung.

Über die Warendorfer Straße erreichen Sie in Kürze die Umgehungsstraße, auf der Sie direkt zu den Anschlussstellen der BAB 1 und BAB 43 gelangen.

Die B 64 bringt Sie in Richtung Telgte, Warendorf und über den ebenfalls nahe gelegenen Schiffahrter Damm geht es in Richtung Greven und den Flughafen Münster-Osnabrück.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie.

Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

## Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Energieausweis gültig bis

**22.12.2035**

Endenergiebedarf

**221,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieeffizienzklasse

**G**

Energieausweis Baujahr

**1956**

Wesentlicher Energieträger

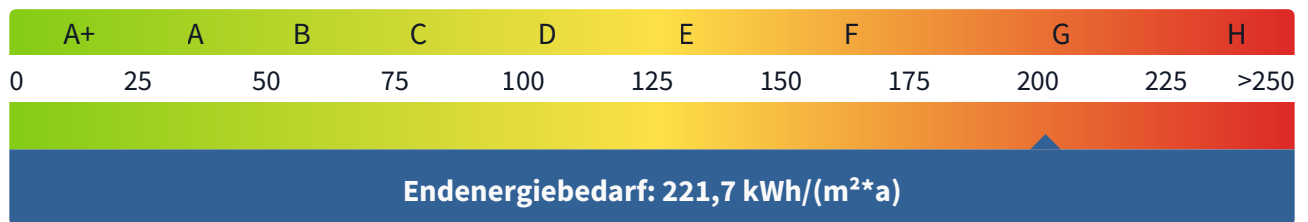
**ERDGAS\_SCHWER**

Befeuerungsart

**Gas**

Heizungsart

**Zentralheizung**





Das schöne, große Gartengrundstück



Impressionen zu einer Wohnebene...



Das geräumige Wohnzimmer...



...lichtdurchflutet



Das Tageslichtbad



Das Gäste- und Arbeitszimmer...



... mit viel Platz



Die geräumige Küche



Das Schlafzimmer



Impressionen...



...zum wunderschönen Garten...



...mit schöner, eingewachsener Bepflanzung...



...und viel Platz zum Relaxen und Spielen



Das großzügige Wohnhaus



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

## Kontakt

### **HOMANN IMMOBILIEN Münster GmbH**

Servatiiplatz 7

48143 Münster

Telefon: 00492514184865

E-Mail: [b.lucas@homann-immobilien.de](mailto:b.lucas@homann-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Birgit Lucas

### **Impressum**

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

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

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

