

Münster / Mauritz

# Traumhafte Doppelhaushälfte im Herzen von Münster

Objektnummer: 25055010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 550 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25055010 - 48145 Münster / Mauritz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25055010 - 48145 Münster / Mauritz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25055010
Wohnfläche	ca. 225 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.890.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2005
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25055010 - 48145 Münster / Mauritz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	248.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.10.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25055010 - 48145 Münster / Mauritz

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Objektnummer: 25055010 - 48145 Münster / Mauritz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055010 - 48145 Münster / Mauritz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25055010 - 48145 Münster / Mauritz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25055010 - 48145 Münster / Mauritz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055010 - 48145 Münster / Mauritz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25055010 - 48145 Münster / Mauritz

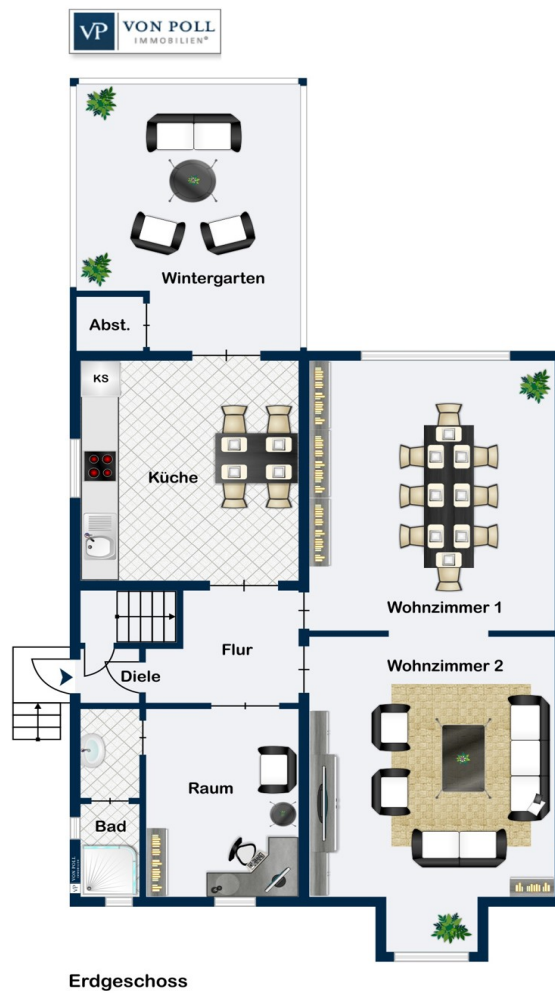
## Die Immobilie

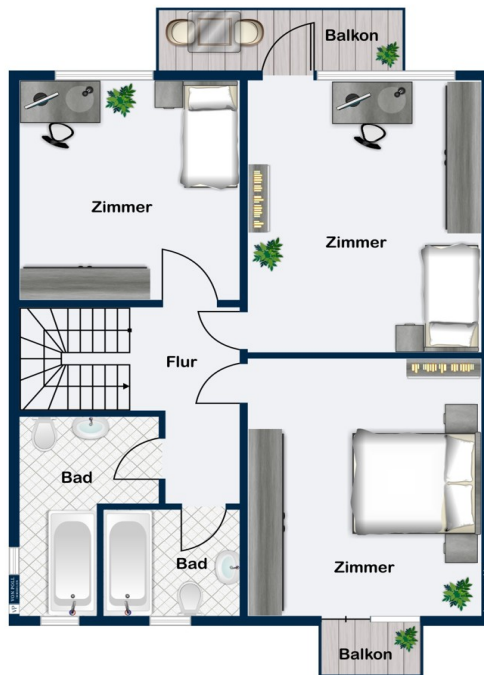




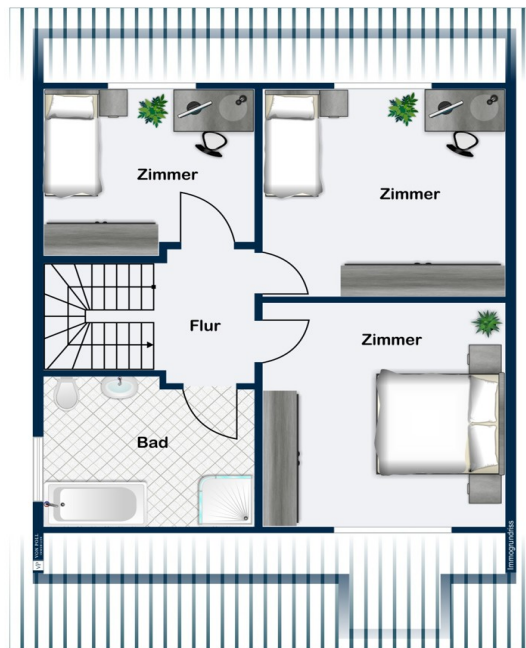
Objektnummer: 25055010 - 48145 Münster / Mauritz

## Grundrisse





1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25055010 - 48145 Münster / Mauritz

## Ein erster Eindruck

Möchten Sie zentral in Münster in hervorragender Lage Ihr "Neues Zuhause" finden? Sind Ihnen eine hohe Wohn- und Lebensfläche im Haus und ein schöner Garten für Ihre weitere zukunftsorientierte Lebensplanung wichtig? Diese exklusive Doppelhaushälfte in bester Lage von Münster bietet Ihnen auf drei Etagen ein luxuriöses Wohnambiente mit viel Platz und Komfort. Das elegante Anwesen beeindruckt nicht nur durch seine gehobene Ausstattung, sondern vor allem durch die äußerst durchdachte und großzügige Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paare in jeder Lebenslage perfekt unterstützt. Die edlen Granitböden, die in vielen Bereichen des Hauses verlegt sind, verleihen dem Interieur eine moderne und stilvolle Note und unterstreichen das offene, großzügige Raumgefühl. Der großzügige Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein. Die schöne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet höchsten Kochkomfort. Direkt anschließend befindet sich der helle Wintergarten, der zusätzlichen Wohnraum bietet und einen wunderbaren Blick ins Grüne ermöglicht. Der liebevoll gestaltete Garten mit Teich lädt zum Entspannen ein. Die großzügige Terrasse mit Blick auf den Gartenteich bietet viel Platz für gemütliche Stunden im Freien. Im ersten Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer sowie zwei Badezimmer, die den Bewohnern hohen Komfort bieten. Die beiden Balkone im ersten Obergeschoss sorgen für zusätzlichen Freiraum und wunderschöne Ausblicke. Die Markise am Südbalkon bietet zudem optimalen Sonnenschutz und macht die Stunden im Freien besonders angenehm. Diese Aufteilung eignet sich hervorragend für Paare oder Familien und ermöglicht eine klare Trennung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Bereichen. Im zweiten Obergeschoss finden sich drei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer, was besonders für Kinder oder eine größere Familie ideal ist. So haben die Kinder ihren eigenen Bereich, der ihnen sowohl Platz zum Spielen als auch einen Rückzugsort bietet – eine perfekte Lösung für mehr Privatsphäre und Selbstständigkeit. Die gut geschnittenen Wohnräume mit ca. 3 Meter hohen Decken sind durch die großen Fensterfronten sehr lichtdurchflutet. Das Haus ist voll unterkellert und Boden sowie Wandflächen sind gefliest. Der Keller ist dadurch optimal nutzbar. Zwei Tiefgaragenstellplätze sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten. Zudem ist ein Fahrradcarport draußen vorhanden, der weiteren Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte bietet. Das Wohnhaus lässt für ein komfortables Leben keine Wünsche offen. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25055010 - 48145 Münster / Mauritz

## Ausstattung und Details

- \*Wintergarten
- \*Einbauküche
- \*Granitböden
- \*schön angelegter Garten mit Teich
- \*2 Tiefgaragenstellplätze
- \*Außenstellplatz
- \*zwei Balkone
- \*Markise
- \*Fahrradcarport

Objektnummer: 25055010 - 48145 Münster / Mauritz

## Alles zum Standort

Das Anwesen liegt im Herzen des begehrten Mauritzviertels in Münster. Diese ruhige Wohnstraße ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und bietet eine ideale Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Umgebung. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Dortmund-Ems-Kanal, der nur wenige Gehminuten entfernt liegt. Hier können Sie entspannte Spaziergänge entlang des Wassers genießen oder sportlichen Aktivitäten wie Joggen und Radfahren nachgehen. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindet sich der idyllische Ententeich an der Dechaneistraße, ein kleiner, ruhiger Ort, der zum Verweilen und Naturbeobachtungen einlädt. Kulinarisch hat das Mauritzviertel einiges zu bieten. Eine Vielzahl hervorragender Restaurants befindet sich in der Umgebung, die für jeden Geschmack etwas bereithalten. Beispielsweise ist das „Palumbo“ auf der Warendorfer Straße für seine exklusive Küche bekannt. Für einen gemütlichen Abend ist das „Brot & Salz“ im historischen Mauritz-Torhäuschen genau der richtige Ort – mit einer einladenden Atmosphäre und einer schönen kleinen Bar. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden. Entlang der Warendorfer Straße finden Sie diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Boutiquen und Supermärkte, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Zudem sorgt die Nähe zur Innenstadt dafür, dass Sie von einer noch größeren Auswahl an Shoppingmöglichkeiten profitieren können. Die medizinische Versorgung ist im Mauritzviertel hervorragend. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Arztpraxen und Physiotherapiezentren. Zudem ist das St. Franziskus-Hospital Münster, eines der führenden Krankenhäuser der Region, nur eine kurze Fahrt entfernt und gewährleistet eine umfassende medizinische Betreuung. Auch für Familien ist das Mauritzviertel besonders attraktiv, da sich mehrere Bildungseinrichtungen in der Nähe befinden. Die Mauritz Grundschule liegt nur ca. 200 Meter entfernt und bietet eine hervorragende Grundschulausbildung. Für ältere Kinder befindet sich die Mathilde Anneke Gesamtschule in einer Entfernung von etwa 800 Metern und ist somit ebenfalls bequem erreichbar. Die Nähe zur Innenstadt, kombiniert mit einer ruhigen und grünen Umgebung, macht diesen Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Berufstätige. Zusammenfassend bietet das Anwesen eine ideale Lage für all jene, die eine ruhige Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und exzellenter Anbindung an die Natur suchen.



Objektnummer: 25055010 - 48145 Münster / Mauritz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 248.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25055010 - 48145 Münster / Mauritz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34 Münster  
E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)