

### Immobilie:

Die gut geschnittene Maisonettewohnung befindet sich in einem charmanten, denkmalgeschützten 7-Parteien-Haus in Münsters beliebtem Kreuzviertel.

Sie ist zur Zeit vermietet und voraussichtlich ab dem 01.06.2024 beziehbar.

Ein Tiefgaragen-Stellplatz in räumlicher Nähe kann von der Verkäuferin angemietet werden.

Die moderne Wohnung liegt im Dachgeschoss und erstreckt sich über 2 Ebenen; eine Einsichtnahme von außen ist kaum möglich.

In der 1. Ebene befinden sich der Wohnbereich, 2 Schlafzimmer, das Wohnzimmer mit offener Küche, Bad, Gäste-WC sowie ein Abstellraum. Aus dem Schlafzimmer sieht man bis hin zur Kreuzkirche.

Rückseitig blickt man von der südwestlich ausgerichteten Loggia in den grünen Innenhof.

Der Loggia ist ein weiterer Abstellraum angegliedert, der über einen eigenen Wasser- und Stromanschluss verfügt.

Über eine chice Holzterrasse gelangt man in die 2. Ebene. Hier befinden sich 2 weitere Räume sowie ein Hauswirtschaftsbereich mit einem Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Im Jahr 1997 wurde die Wohnung vollständig neu errichtet. Dabei wurde der komplette Dachstuhl entfernt und zuzüglich eines Drempels neu aufgebaut.

Folgende Arbeiten wurden dabei u.a. durchgeführt:

- Neuer Grundrissentwurf
- Dachdämmung nach neuester Wärmeschutzverordnung und Verlegung neuer Tondachpfannen gemäß Denkmalschutz
- Der Fußboden wurde in beiden Ebenen mit Trockenestrich und Trittschalldämmung versehen
- Erneuerung aller Elektro- und wasserführenden Leitungen.

Im Jahr 2016 wurde der Fußboden der unteren Ebene (außer Küche, Bad und Gäste-WC) komplett mit einem Nussbaumparkett gestaltet.

Ebenfalls im Jahr 2016 sind im Bad die Wandfliesen, Sanitärobjekte und Armaturen erneuert worden.

Die Wohnung verfügt über eine eigenständige Gas-Etagenheizung, diese stammt aus dem Jahr 2021.

Durch eine aktuelle Baugenehmigung von Oktober 2023 ist ein Ausbau der 2. Ebene (Spitzboden) zu Wohnzwecken möglich.

Hierfür bedarf es nur noch ein paar Handwerksarbeiten, da der Trockenbau einschließlich dem Einbau von Dachflächenfenstern und Türen bereits im Rahmen des Neubaus 1997 fertiggestellt wurde.

Zudem wurden sämtliche Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser bereits verlegt.

Die Gestaltung der Böden und Wände wurde noch nicht durchgeführt und obliegt somit dem Käufer.

### Lage:

Die ruhige Schulstraße in Münsters Kreuzviertel ist bekannt durch ihre prächtige, japanische Kirschblüte im Frühling. Einen kleinen Eindruck davon können Sie sich unter folgendem Link machen:

<https://www.wn.de/muenster/kirschbluete-schulstrasse-kreuzviertel-strassenfest-2740241?npg=>

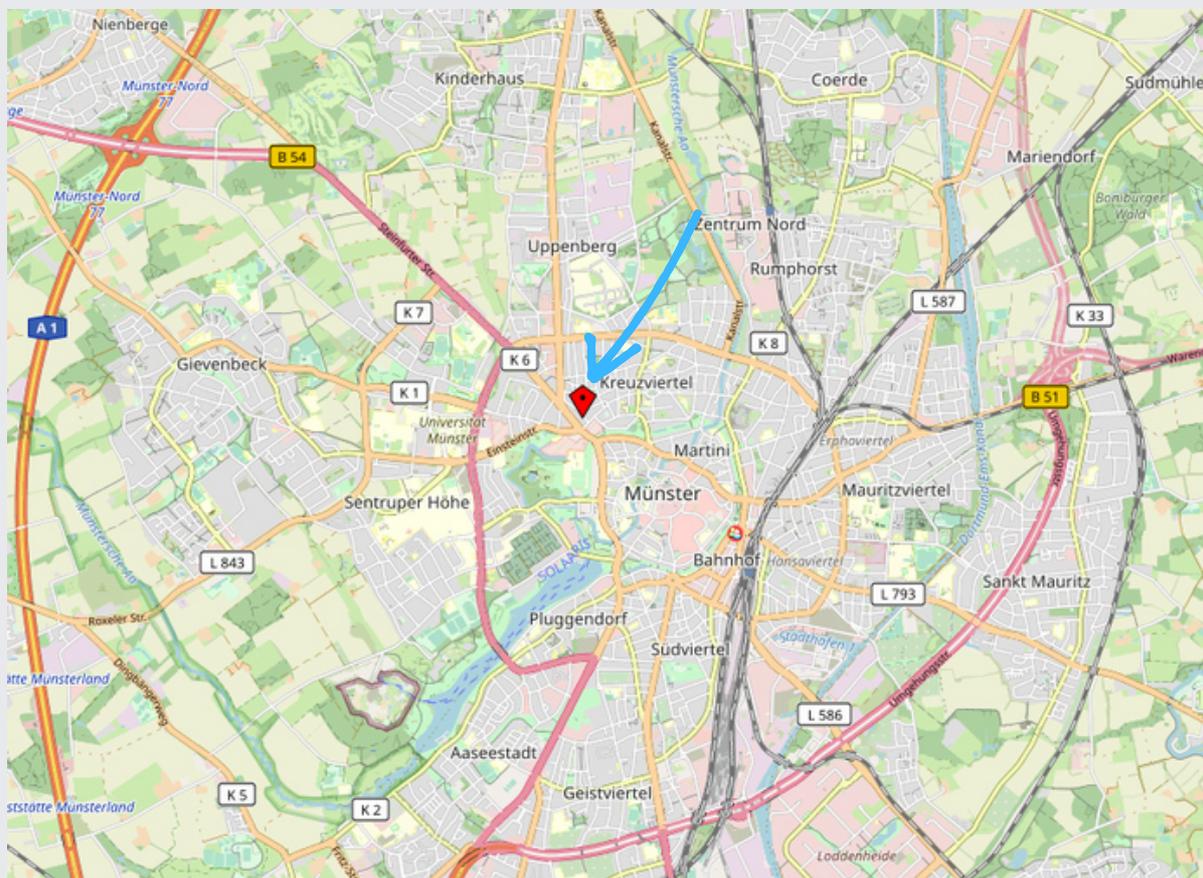
Umgeben von schönen Häusern mit künstlerischer Note bietet die lichtdurchflutete Maisonettewohnung einen traumhaften Blick über die Dächer.

In direkter Nachbarschaft finden sich diverse Baudenkmäler, wie z.B. das Geburtshaus des Zoogründers Professor Landois oder das Kino ‚Schlosstheater‘.

Aufgrund der zentralen Lage befindet sich die Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Gastronomie in unmittelbarer Nähe. Zum Ausgehen ist auch das in ca. 5 Minuten fußläufig entfernte Szeneviertel ‚Kuhviertel‘ reizvoll. Naherholung findet man in dem fußläufig erreichbaren, historischen Schlossgarten, der größten innerstädtischen Grünfläche, sowie im 2 km entfernten, großen Nordpark.

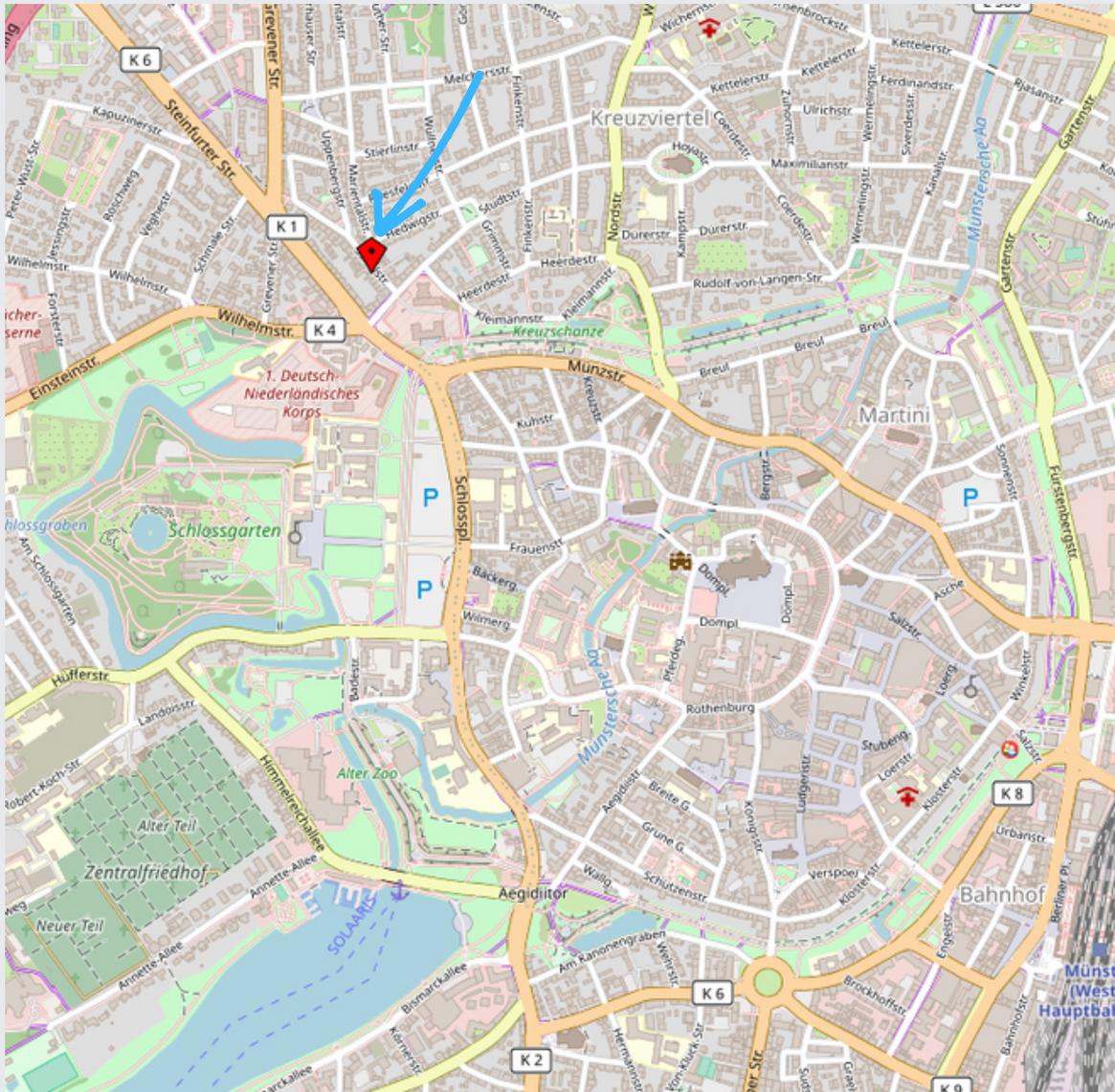
Den zweimal in der Woche stattfindenden Wochenmarkt auf dem Domplatz im Zentrum der Stadt erreichen Sie in ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad.

Von der 4 Fußminuten entfernten Bushaltestelle ist der Hauptbahnhof in ca. 10 Minuten erreichbar.



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

IMMOBILIE | LAGE | FOTOS | FLÄCHE/GRUNDRISSSE | AUF EINEN BLICK | ANSPRECHPARTNER



Karte hergestellt aus [OpenStreetMap](#)-Daten | Lizenz: Open Database License (ODBL)

**Wohn- und Nutzfläche:**

Wohnfläche:

1. Ebene

Flur/Diele	8,45	m <sup>2</sup>
Gäste-/Kinder-/Arbeitszimmer	9,93	m <sup>2</sup>
Bad	5,13	m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,14	m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,32	m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,70	m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer	41,05	m <sup>2</sup>
Küche	7,18	m <sup>2</sup>
Loggia/Terrasse (10 m <sup>2</sup> zur Anrechnung mit 50%)	5,00	m <sup>2</sup>
Abstellraum zur Loggia/Terrasse (1,56 m <sup>2</sup> zur Anrechnung mit 50%)	0,78	m <sup>2</sup>
<b>Summe 1.Ebene</b>	<b>95,68</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

2. Ebene - nach Ausführung der Arbeiten zur Baugenehmigung

Raum 1	16,02	m <sup>2</sup>
Raum 2	19,99	m <sup>2</sup>
<b>Summe 2. Ebene</b>	<b>36,01</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Wohnfläche gesamt - nach Ausführung der  
Arbeiten zur Baugenehmigung **131,69 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche:

2. Ebene Abstellraum **3,91 m<sup>2</sup>**

### Auf einen Blick

Typ der Immobilie	Maisonette-Eigentumswohnung.
Lage der Wohnung	3. Obergeschoss / Dachgeschoss.
Art der Wohnungsteilung	Das Wohnhaus besteht aus 7 Wohneinheiten.
Grundstücksfläche	196/1.000stel Miteigentumsanteil von 594 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche.
Keller	Nicht vorhanden.
Balkon/Loggia/Terrasse	Loggia (Wasser- und Stromanschluss für die Loggia im Abstellraum)
Baujahr	Wohnhaus ca. 1890 (Denkmalschutz-Spätklassizismus).
Baujahr Wohnung	1997 (siehe Beschreibung).
Wohnfläche	1. Ebene 95,68 m <sup>2</sup> + 2. Ebene 36,01 m <sup>2</sup> (nach Ausführung der Arbeiten zur Baugenehmigung) = 131,69 m <sup>2</sup> (nach Ausführung der Arbeiten zur Baugenehmigung)
Anzahl der Zimmer	3 Zimmer in der 1. Ebene + 2 Zimmer in der 2. Ebene (nach Ausführung der Arbeiten zur Baugenehmigung)
Küche(n)	1 (Einbauküche inklusive Elektrogeräten mit neuem Kühlschrank und neuer Spülmaschine).
Badezimmer	1 Badezimmer + Gäste-WC mit Marmorwänden und Granitboden (in der 2. Ebene sind ebenfalls Anschlüsse für ein optionales Bad/WC vorhanden).
Fenster	Holzfenster, 2-fach Isolierverglasung.
Bodenbeläge	Nussbaumparkett in der ersten Ebene. In der 2. Ebene Trockenestrich mit Trittschalldämmung, Bodenbelag bisher nicht verlegt.
Wände	In der 1. Ebene Feinputz. In der 2. Ebene Trockenbau mit Rigipsplatten.
Art der Heizung	Gas-Etagenheizung von Vaillant aus dem Jahr 2021 / Designerheizkörper.
Wesentlicher Energieträger	Gas.
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis.
Energiebedarf/ Energieverbrauch	145 kWh/(m <sup>2</sup> .a)
Energieeffizienzklasse	E
Bauweise	Massive Bauweise.
Parkmöglichkeiten	Auto: Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes über die Verkäuferin mit einer Monatsmiete von 60 €. Fahrräder: Fahrräder können in einem überdachten Bereich hinter verschlossener Tür neben dem Haus im Erdgeschoss geparkt werden.
Hausgeld	314,82 € monatlich.
Verfügbar ab	Voraussichtlich ab dem 01.06.2024.
Provision vom Kaufpreis	2,975 % inklusive Mehrwertsteuer vom Käufer, 2,975 % inkl. Mehrwertsteuer vom Verkäufer

Ansprechpartner:



**Comfort Finance AG**

Ihr Ansprechpartner:  
Wolfram Neuhaus  
Immobilienmakler (IHK) und Immobilienfinanzierungsberater

Berliner Platz 31  
48143 Münster

Tel.: 0251 98165-7655  
Email: [wolfram.neuhaus@cf-ag.de](mailto:wolfram.neuhaus@cf-ag.de)



Comfort Finance AG  
Berliner Platz 31  
48143 Münster  
[www.cf-ag.de](http://www.cf-ag.de)

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Verkauft wird die angebotene Immobilie ohne das auf den Fotos abgebildete Inventar.**

**Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Online-Objekt-Exposés zustande. Die Käufercourtage (Provision) auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Courtage wird selbstverständlich nur fällig, wenn Sie das Objekt tatsächlich kaufen.**