DR.KLEEBERG
IMMOBILIEN

**Immobilien-Exposé**

# Hell, großzügig und zentral – 3-Zimmer-Wohnung mit großem Westbalkon in Münster-Roxel

## Objekt-Nr. W-K-754-5

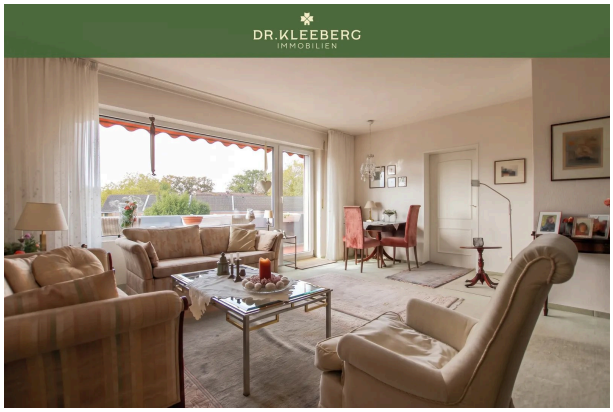
# Wohnung zum Kauf

in 48161 Münster









# Details

Gäste-WC

| | | |
|---|---|---|
| Kaufpreis<br>**269.000 €** | Wohnfläche<br>**78 m²** | Zimmer<br>**3** |
| Provisionspflichtig<br>**Ja** | Modernisierungen<br>**2000** | Baujahr<br>**1970** |
| Kategorie<br>**Standard** | Zustand<br>**Gepflegt** | Unterkellert<br>**Ja** |
| Etage<br>**2** | Etagen<br>**2** | Badezimmer<br>**1** |
| Balkone<br>**1** | Bad mit<br>**Dusche, Fenster** | Küche<br>**Einbauküche** |
| Gäste-WC<br>**Ja** | Käuferprovision<br>**3,57% inkl. MwSt.** | |

## Stellplätze

**Außenstellplatz**

Anzahl

**1**

## Beschreibung

Nur wenige Schritte vom beliebten Pantaleonplatz und dem lebendigen Ortskern von Münster-Roxel entfernt befindet sich diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung. Sie vereint die Vorzüge einer zentralen Lage mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und einem großzügigen Balkon zur ruhigen Gartenseite. Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1970 und steht leer, sodass einem kurzfristigen Einzug nichts im Wege steht.
Auf rund 78 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine gelungene Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern, einer separaten Küche, einem Duschbad sowie einem großzügigen Wohn- und Essbereich. Besonders angenehm ist die Helligkeit, die sämtliche Räume prägt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und verleihen der Wohnung eine freundliche, offene Atmosphäre.

Das Herzstück ist der einladende Wohn- und Essbereich. Hier bieten sich vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung und ein gemütliches Zuhause. Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich große, nach Westen ausgerichtete Balkon. Mit Blick in die rückwärtigen Gärten eröffnet er einen schönen Rückzugsort im Freien. Hier lässt sich die Nachmittags- und Abendsonne genießen und der Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen – mitten im Ortskern und doch angenehm zurückgezogen.
Auch die übrigen Räume überzeugen mit einem praktischen Zuschnitt und einer freundlichen Ausstrahlung. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Ob als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – die Wohnung lässt sich flexibel nutzen. Das mit einer Dusche ausgestattete Badezimmer wurde um das Jahr 2000 erneuert.
Insgesamt vermittelt die Wohnung eine einladende und angenehme Wohnatmosphäre. Im Jahr 1997 wurden das Dach und die oberste Geschossdecke gedämmt.
Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Waschkeller zur Verfügung. Besonders praktisch ist der zur Wohnung gehörende Außenstellplatz unmittelbar vor dem Hauseingang.
Die Wohnung ist bereits freigestellt und eignet sich damit hervorragend für Käufer, die sich den Wunsch nach den eigenen vier Wänden ohne lange Wartezeit erfüllen möchten. Ebenso bietet sie Kapitalanlegern die Möglichkeit einer kurzfristigen Neuvermietung.

# Lage & Umgebung

**48161 Münster**

Die Wohnung befindet sich in einer besonders angenehmen und zentralen Wohnlage von Münster-Roxel. Das Herz des Stadtteils, der beliebte Pantaleonplatz mit der historischen St.-Pantaleon-Kirche, liegt nur wenige Schritte entfernt. Rund um den Ortskern finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants und zahlreiche Dienstleistungen. Die Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich somit bequem zu Fuß erledigen.
Auch der Freizeit- und Erholungswert überzeugt. Die grüne Umgebung Roxels bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden und Fahrradtouren. Die Nähe zur münsterländischen Parklandschaft und zum beliebten Haus Rüschhaus unterstreicht den naturnahen Charakter des Stadtteils.
Gleichzeitig ist die Anbindung an Münster ausgesprochen gut. Die Innenstadt, die Universität und weitere Stadtteile sind mit dem Fahrrad, öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Pkw gut erreichbar. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist vorteilhaft.
So verbindet die Lage die kurzen Wege eines lebendigen Ortskerns mit den Vorzügen eines gewachsenen, grünen Wohnumfelds – eine Kombination, die Roxel als Wohnstandort besonders attraktiv macht.




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Energieausweis

Baujahr

**1970**

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Gültig bis

**08.08.2028**

Ausstellungsdatum

**08.08.2018**

Endenergieverbrauch

**150 kWh/(m²·a)**

Energieeffizienzklasse

**E**

Wesentlicher Energieträger

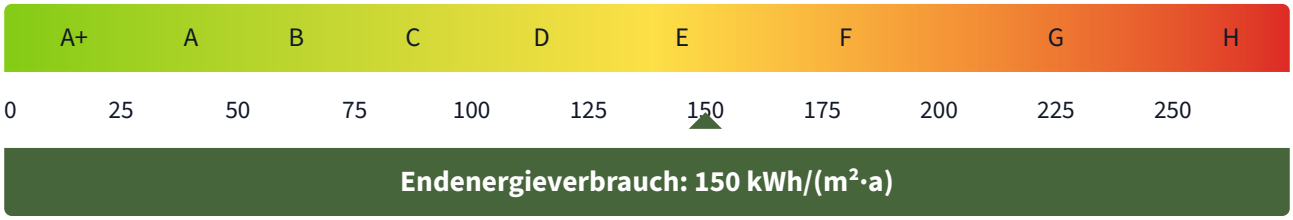
**Öl**

Befeuerungsart

**Öl**

Heizungsart

**Zentralheizung**

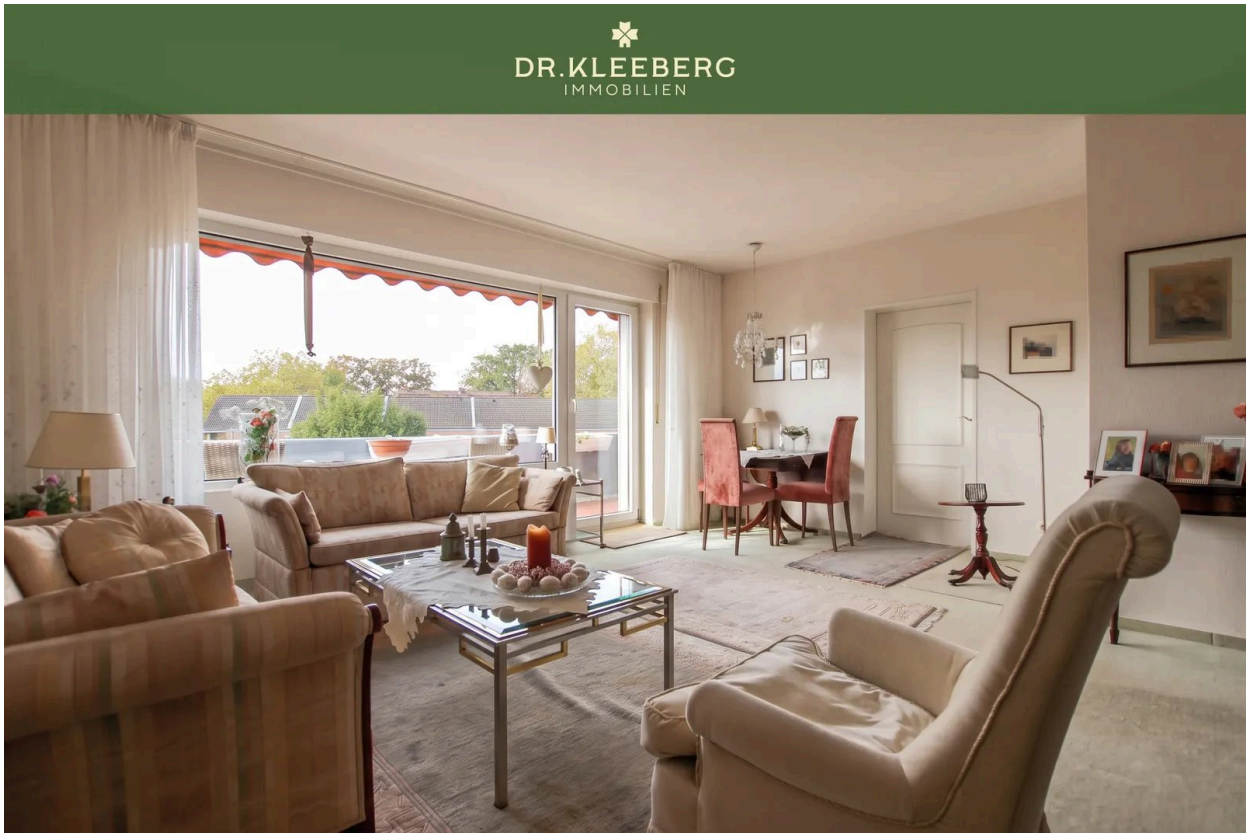




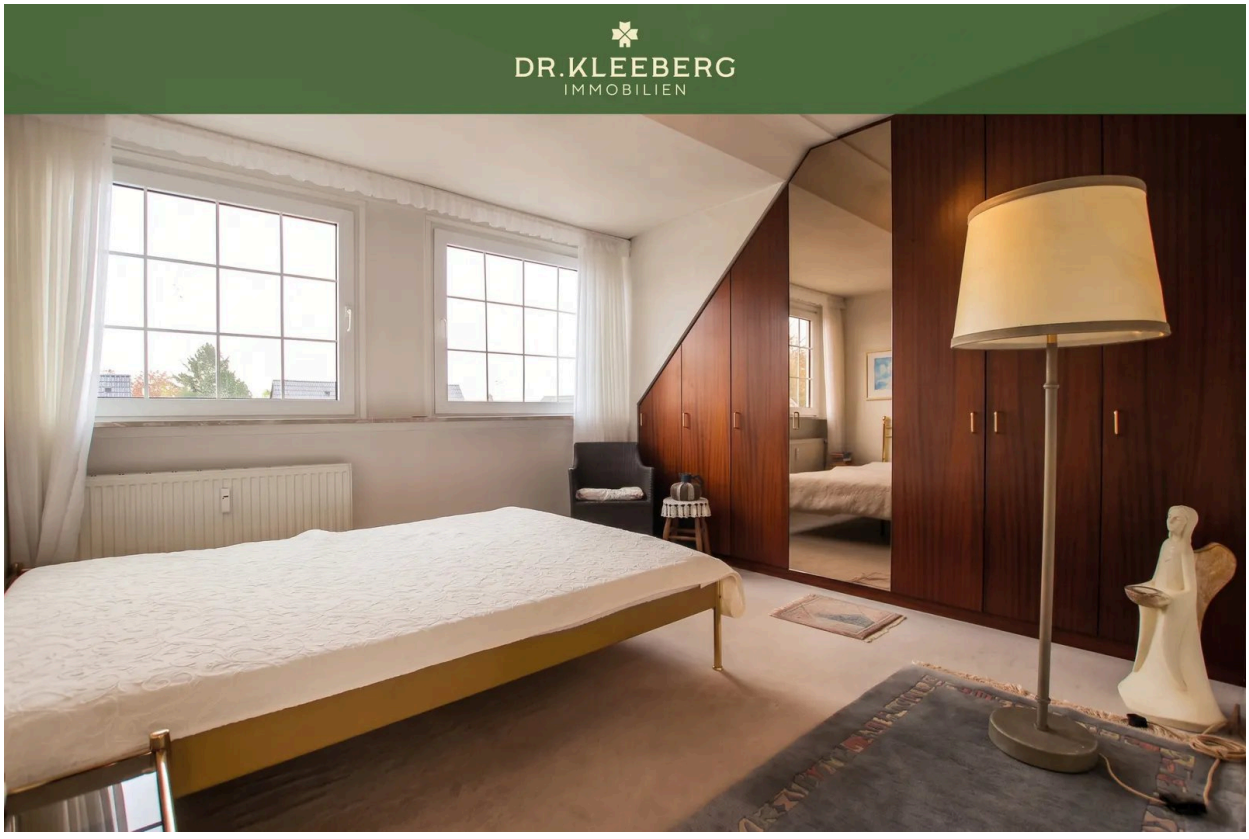

Startbild




Diele




Wohnzimmer



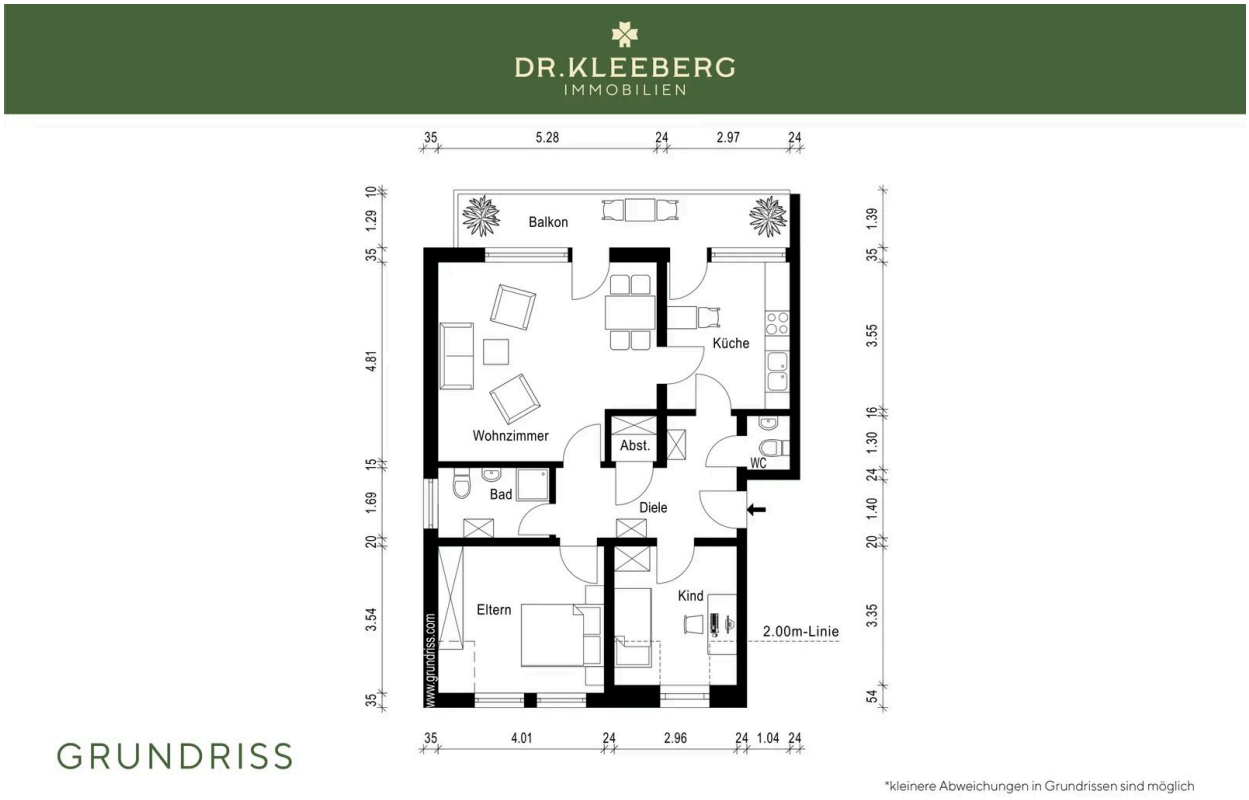

Schlafzimmer




Badezimmer




Balkon




Grundriss




Kontaktieren Sie uns

# Kontakt

**Dr. Kleeberg Immobilien GmbH**

Bergstraße 68

48143 Münster

Telefon: 0251-14981893

E-Mail: sas@kleeberg-immobilien.de

**Ihr Ansprechpartner**

Frau Sarah Sachs

**Impressum**

www.kleeberg-immobilien.de/impressum

**Besuchen Sie uns im Internet**

www.kleeberg-immobilien.de

**Diese Immobilie online**

www.kleeberg-immobilien.de/immobilie/expose-503870