

## Exklusives Wohnen im Dechaneiviertel!

Objekt: 2285 • Kapitelstraße 6 • 48145 Münster  
598.500,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	2285
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Maisonette
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Kapitelstraße
Hausnummer	6
PLZ	48145
Ort	Münster
Wohnfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Erdwärme/Geothermie
Heizungsart	Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Terrasse	Ja
Fenster	Kunststofffenster
Verglasung	3-fach Verglasung, Isolierverglasung
Beschattung	Raffstores elektrisch
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Kaufpreis	598.500,00 €

## Beschreibung

Die Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie das Souterrain und verfügt über ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Über einen eigenen Hauseingang gelangen Sie direkt in den Eingangsbereich mit einer Garderobe und angrenzendem Gäste-WC sowie direktem Zugang zum Wohn-, Ess- & Kochbereich. Dank der bodentiefen Fenster bietet Ihnen dieser Bereich viel Helligkeit und eine freundliche Wohnatmosphäre. Sie gelangen vom Wohn-, Ess und Kochbereich auf die gemütliche Loggia in Ost-Ausrichtung, auf der Sie die Sonne genießen können. Über die Treppe im Entree gelangen Sie in das Untergeschoss. Dort stehen Ihnen ein Schlafzimmer mit ca. 20 m<sup>2</sup>, ein weiteres Zimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche sowie ein ca. 7,5 m<sup>2</sup> großer Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Das Schlafzimmer und das Zimmer haben Zugang auf eine geschützten Gartenhof-Terrasse. Das Schlafzimmer verfügt zudem über eine große, seitlich abgetrennte ca. 7 m<sup>2</sup> große Ankleide.

### HARMONIE ENTSTEHT DURCH KONTRAST!

So erklärt sich die Philosophie der Architektur. Der kubistische Neubau spricht eine moderne Architektursprache und fügt sich dennoch in die traditionellen Bestandsbauten ein. Die Fassadengestaltung des Neubaus greift das Thema Alt und Neu auf und sorgt für eine gelungene Kombination aus klassischem Putz und aktuellem Naturstein im Erdgeschoss.

## Lage

### WOHNEN IN MÜNSTERS BEGEHRTESTER WOHN LAGE!

In Mitten von stilvollen Stadtvillen und klassischen Häusern errichten wir für Sie eine Maisonettewohnung der Extraklasse.

Das Dechaneiviertel im Herzen von Münster war schon in den 30er-Jahren ein begehrter Stadtteil. Dies kommt nicht von ungefähr! Denn diese sehr bevorzugte Wohnlage begeistert mit Zentralität und Ruhe. Von hier aus gelangen Sie binnen weniger Minuten ins Zentrum der Stadt, in den Wienburgpark und an den Aasee.

Dank seiner gewachsenen Infrastruktur hat sich das Viertel zu einem Stadtteil von sehr hoher Wohnqualität entwickelt. Die anliegende Warendorfer Straße umfasst alles, was für ein qualitatives Leben notwendig ist. Neben Supermärkten und Cafés sowie Restaurants finden Sie hier ein attraktives Angebot an Fachgeschäften, wie z. B. Bio- und Feinkostläden, Fahrradläden sowie Post- und Bankfilialen. Ärzte, Apotheken, das St. Franziskushospital und das Hallenbad-Ost sind

ebenfalls schnell erreichbar. Eine Grundschule ist in zwei Fußminuten, eine Realschule in zehn Fußminuten und ein Gymnasium in zehn Fahrradminuten zu erreichen. Die Internetgeschwindigkeit beträgt bis zu 250 MBit/s.

Für Entspannung außer Haus sorgt der nahegelegene und liebevoll genannte "Ententeich". Eine grüne Oase in Mitten von stilgetreuen Villen. Ebenfalls stehen Ihnen eine renommierte Tennisanlage und ein Reitstall in St. Mauritz zur Verfügung. Fünf Golfplätze erreichen Sie in 15 bis 30 Minuten.

Die Verkehrsanbindungen Ihres neuen Zuhause sind ebenfalls ideal: So verleihen Ihnen die Autobahnanschlüsse an die A 1 und die A 43 auch überregional eine hervorragende Mobilität ebenso wie der nur 20-Autominuten entfernte Flughafen Münster-Osnabrück. Des Weiteren ist eine ideale Busanbindung auf der Warendorfer Straße gegeben. Lassen Sie sich begeistern, von einem Zuhause in einer sensationellen Lage in welchem das Wohnen neu erlebt wird.

## Ausstattung Beschreibung

Die hochwertige Qualität der Ausstattung, große Fensterfronten, sowie das offene und großzügige Wohnkonzept bieten Entfaltungsraum für einen anspruchsvollen Lebensstil.

Die Highlights auf einem Blick:

- KFW-55-Standard
- Geothermie-Heizsystem
- Maisonette Wohnung
- Aufwendige Elektro- und Sanitärinstallation
- Hochwertige Fliesen
- 3-Fachverglasung mit erhöhtem Schallschutz inkl. Raffstores
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Wohnen-Essen-Kochen auf über 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Eigener Hauseingang
- 4 Außen-Fahrradstellplätze
- Natursteinfassade im Erdgeschoss
- Eigentümergemeinschaft nur 4 Parteien
- Bei Investment - sehr gute Vermietbarkeit

Bei einer Vermietung erzielen Sie ca. 1.500€/p.m. Kaltmiete. Dies entspricht ca. 18.000€/p.a. und somit einer Rendite von 3,0% !

## Sonstige Angaben

Unser Ziel ist es, Sie nicht nur zufriedenzustellen, sondern zu begeistern. Von der Planung über die fachgerechte Ausführung bis zur Schlüsselübergabe bieten wir von HOMANN exclusives wohnen höchste Qualität. Werterhalt sowie Wohlfühlen sind somit vorprogrammiert.

Der Leitsatz „Gut ist nicht gut, wenn man besseres erwarten kann“ ist als Fundament unserer Tätigkeit fest in der Unternehmensphilosophie verankert.

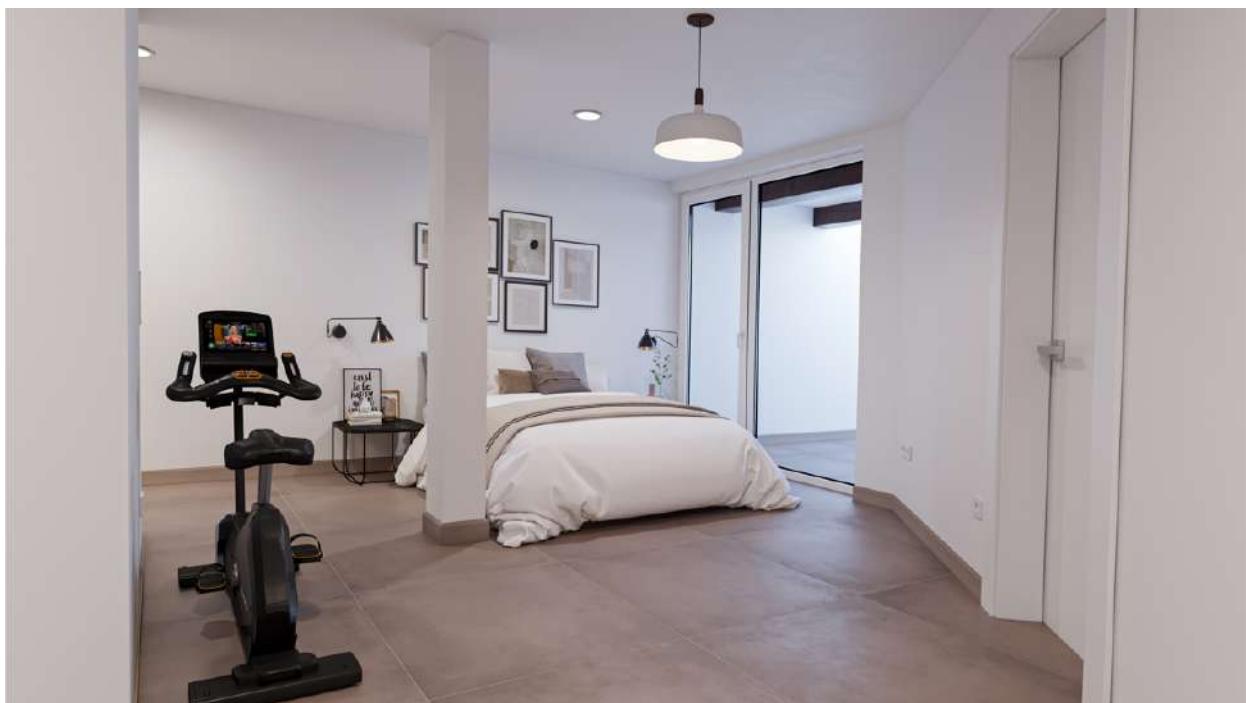
Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen die Neubauwohnung persönlich in einer Besichtigung vor.

Sie kaufen PROVISIONSFREI direkt vom Bauträger.

## Impressionen



Diele und Treppe



Schlafen mit Terrasse

# HOMANN

exclusives wohnen !



Schlafen - andere Perspektive



Objektansicht

# HOMANN

exclusives wohnen !



Der Kanal in unmittelbarer Nähe



Nahegelegener Ententeich

# HOMANN

exclusives wohnen !



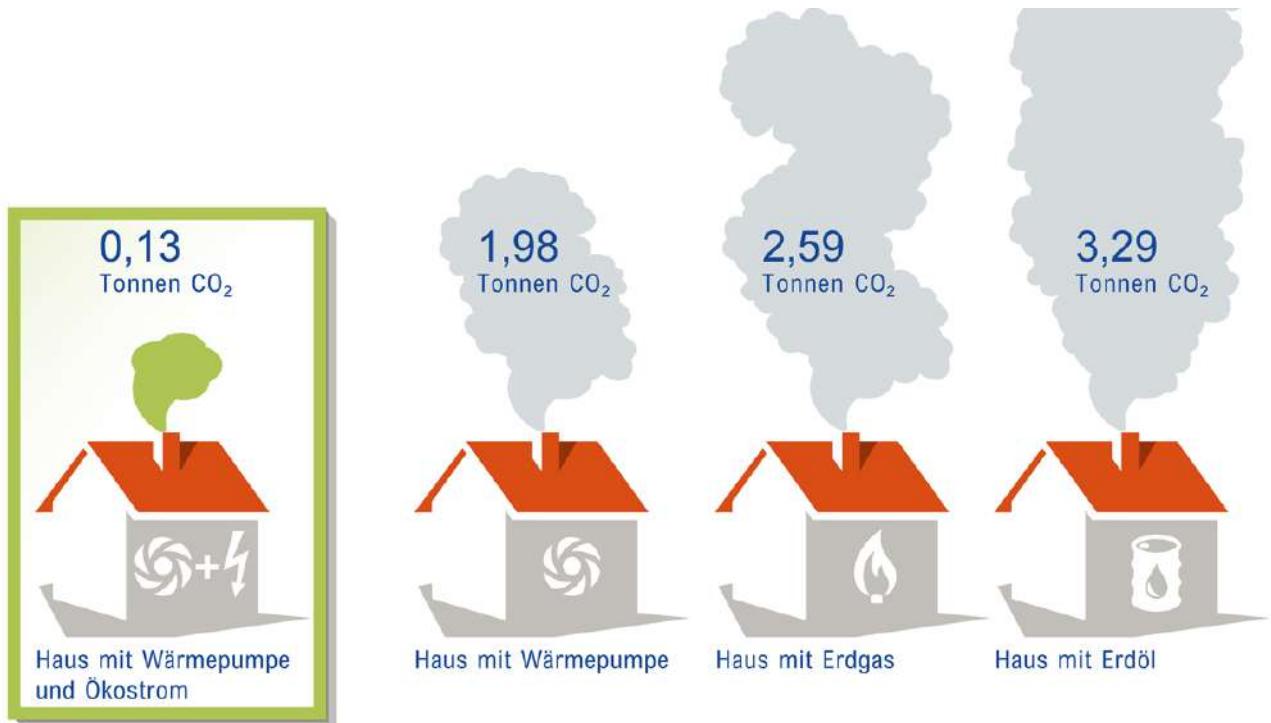
Nahegelegener Ententeich



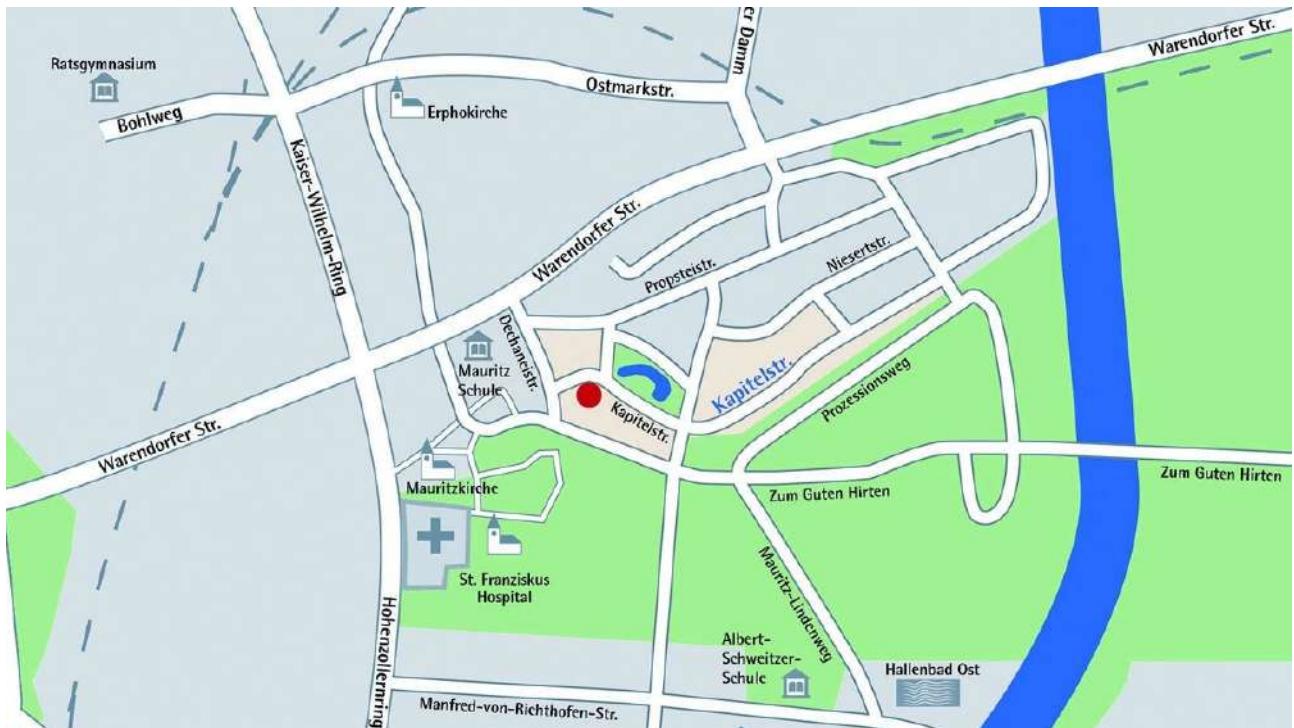
Warendorfer Str. - Die Alleestraße in Münster

# HOMANN

exclusives wohnen !



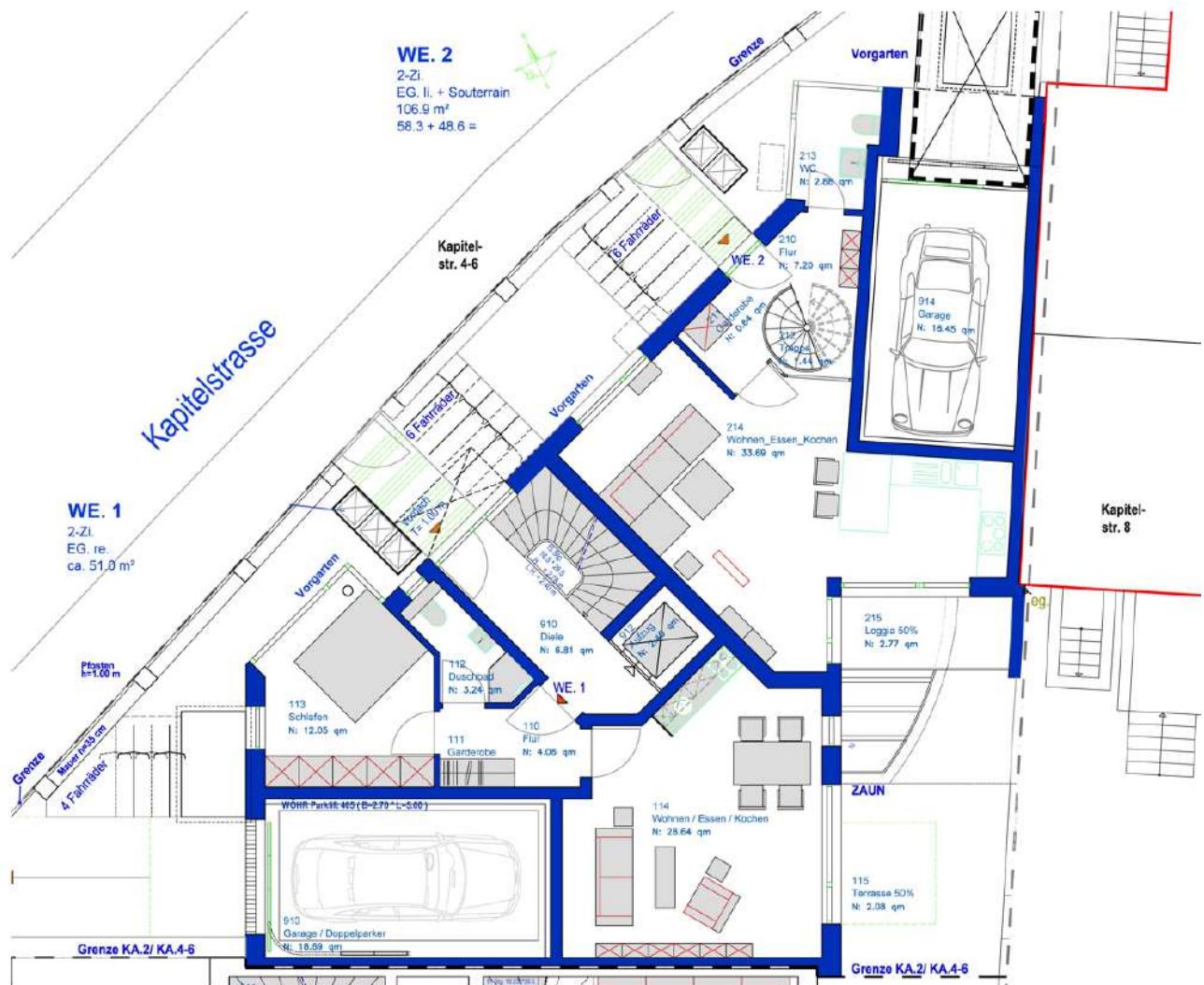
Kaum CO<sub>2</sub> Ausstoß! (Quelle: CO<sub>2</sub>-Rechner des Umweltbundesamtes)



Der Lageplan

**HOMANN**  
exclusives wohnen !

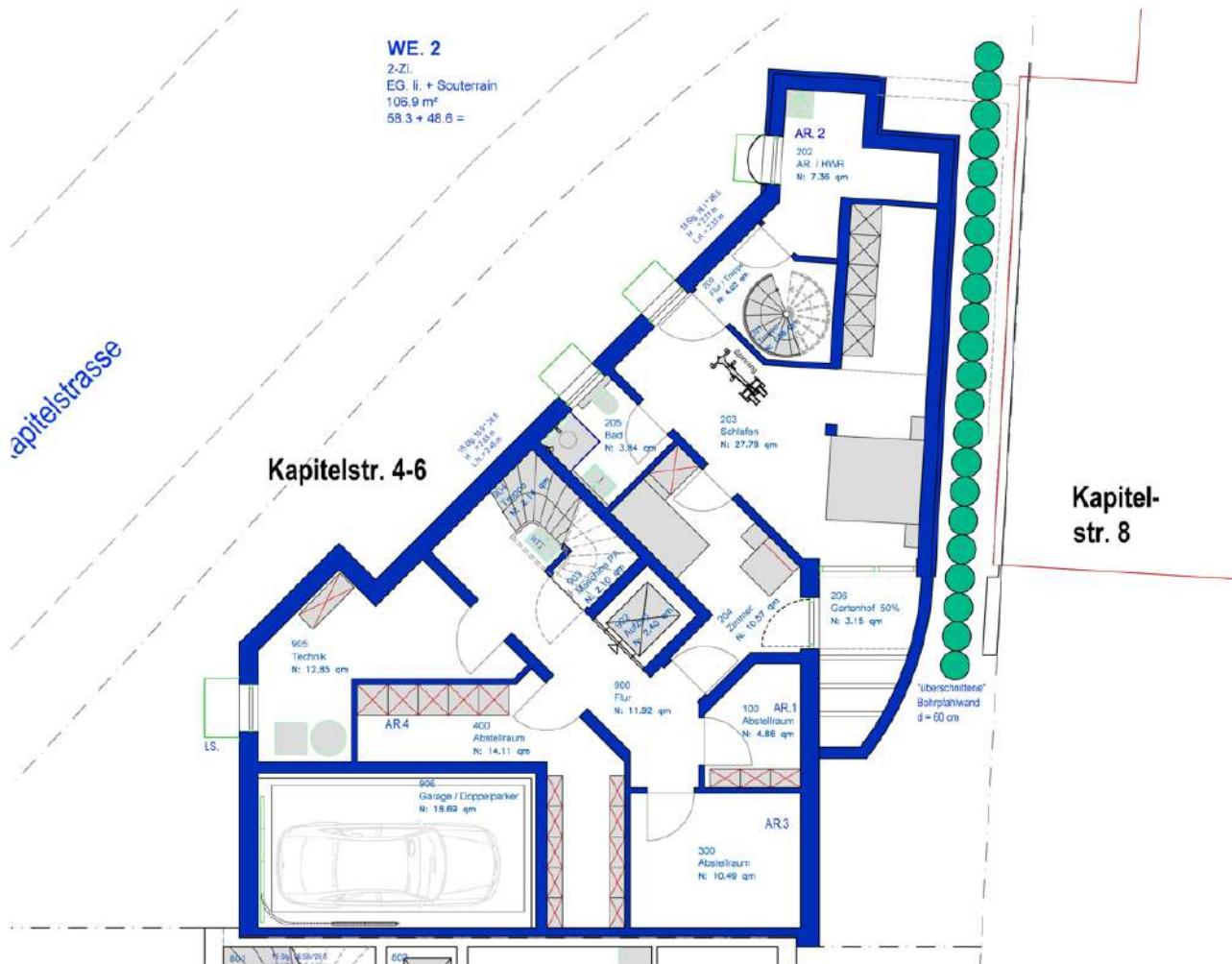
# Grundriss



## Erdgeschoss WE 2

# HOMANN

exclusives wohnen !



Souterrain WE 2

# HOMANN

exclusives wohnen !



Erdgeschoss - WE 02

# HOMANN

exclusives wohnen !



Souterrain WE 02

**Ihr Ansprechpartner**



Herr Bernard H. Homann  
HOMANN exclusives wohnen GmbH  
Servatiiplatz 7  
Münster 48143

Telefon: 0251 418 48 70  
Fax: 0251 418 48 90

E-Mail: [info@homann-exclusives-wohnen.de](mailto:info@homann-exclusives-wohnen.de)  
Web: <http://www.homann-immobilien.de>

Eigentümer: HOMANN exclusives wohnen GmbH • Servatiiplatz 7 • 48143 Münster