

## Mauritzviertel - Exklusives Neubauprojekt! Belle Etage-Traumwohnung mit zwei Balkonen!

Objekt: 1958\_3 • Gallenkamp 4 • 48145 Münster  
910.800,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	1958_3
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Gallenkamp
Hausnummer	4
PLZ	48145
Ort	Münster
Etage	1
Wohnfläche	ca. 99 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Erdwärme/Geothermie
Heizungsart	Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 40.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Fenster	Kunststofffenster
Verglasung	3-fach Verglasung
Beschattung	Raffstores
Baujahr	2026
Zustand	projektiert
Kaufpreis	910.800,00 €

## Beschreibung

An einem besonders gefragten Standort entsteht ein architektonisch markantes Neubauvorhaben mit nur fünf hochwertigen Wohneinheiten. Dieses Projekt setzt ein klares Statement modernen Wohnens: Zeitlose Eleganz, intelligente Grundrisse und eine Bauqualität, die durch Ästhetik und Substanz gleichermaßen überzeugt. Hier vereinen sich anspruchsvolles Design, edle Materialien und innovative Technologien zu einem Wohnkonzept, das auf Dauer begeistert.

Die zum Verkauf stehende 3-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 99 Quadratmetern Wohnfläche ein großzügiges, lichtdurchflutetes Raumgefühl. Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich, der sich durch bodentiefe Fenster zu einem etwa 13 Quadratmeter großen Balkon hin öffnet. Diese transparente Architektur schafft eine besondere Verbindung zwischen Innen- und Außenraum und verleiht dem Wohnbereich eine einladende, offene Atmosphäre.

Ein stilvolles Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und eleganter Badewanne bietet höchsten Komfort und ist ebenso durchdacht wie das separate Gäste-WC, das ebenfalls über ein Fenster verfügt. Zwei gut proportionierte Zimmer eignen sich flexibel als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Die hochwertige Innenausstattung mit edlen Bodenbelägen, moderner Technik sowie einer angenehmen Fußbodenheizung fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein. Dank vorbereiteter Smart-Home-Technologie lässt sich die Wohnung zudem ganz individuell auf Ihre Bedürfnisse anpassen.

Zur Wohnung gehören ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz sowie ein privater Kellerraum. Für Ihre Mobilität stehen zusätzlich zwei Fahrradabstellplätze mit eigenem Elektroanschluss zur Verfügung. Ein weiterer Stellplatz für ein E-Lastenrad in der Tiefgarage unterstreicht den nachhaltigen und durchdachten Anspruch des Projekts.

Ästhetik und Funktion perfekt vereint!

## Lage

Das Grundstück liegt im gefragten Mauritzviertel, einem der beliebtesten Wohngebiete Münsters. Die grüne Umgebung in direkter Nähe zum Dortmund-Ems-Kanal sowie die ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt – per Fahrrad oder ÖPNV in ca. 10 bis 15 Minuten – machen diesen Standort besonders attraktiv.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken und mehr. Familien profitieren von mehreren Kitas, zwei

Grundschulen und dem renommierten Mauritz-Gymnasium in direkter Nähe.

Das Freizeitangebot ist vielfältig: Tennis- und Reitverein, Fußballclub, Golfplätze sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege sorgen für hohe Lebensqualität. Über die Warendorfer und Wolbecker Straße besteht zudem eine schnelle Anbindung an die A1/A43 und den Flughafen FMO (ca. 25 Min.).

Die Kombination aus urbaner Nähe, grüner Umgebung und hervorragender Infrastruktur unterstreicht die Attraktivität und Vermietbarkeit dieser Lage.

## Ausstattung Beschreibung

Die Highlights und weitere Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:

- Hochwertige Architektur und Fassadengestaltung
- Perfekter Grundriss
- KFW-40-Standard
- Erdwärme/Geothermie
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Photovoltaikanlage
- 2 Balkone
- 2 Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage mit einem Elektroanschluss
- 1 Stellplatz für Lastenfahrrad mit Elektroanschluss
- 1 PKW TG-Stellplatz mit Elektroanschluss
- Überwiegend bodentiefe und großflächige Fenster mit 3-fach Verglasung inkl. Raffstores
- Aufwendige Elektro- und Sanitärinstallationen
- Fabrikate Sanitär: Dornbracht Armaturen, Sanitärobjekte Catalano, Keuco etc.
- Hochwertiges Parkett im Wert von 115 €/m<sup>2</sup> und Bodenfliesen im Wert von 100 €/m<sup>2</sup> alles fix und fertig verlegt
- Aufzug von der Tiefgarage bis zu allen Ebenen
- Barrierefrei bis ins höchste Alter
- Baubeginn: Ende des Jahres 2025

...und vieles mehr!

## 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.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Ausdruck eines modernen Lebensstils. Gerne ermöglichen wir Ihnen im Rahmen der Ausstattung individuelle Gestaltungswünsche, damit Ihr neues Zuhause so einzigartig wird wie Sie selbst.

Kaufpreisaufschlüsselung:

Wohnung: 910.800,00 €

Tiefgarage:

1x TG-Stellplatz: á 40.000,00 € mit Stromanschluss

2x Fahrradabstellplätze: je 2.500,00 € = 5.000,00 € inkl. 1x Stromanschluss

1x Lastenfahrradabstellplatz: 2.500,00 € inkl. Stromanschluss

Gesamtkosten: 958.300,00 €

Sie kaufen PROVISIONSFREI direkt vom Bauträger.

## Impressionen



Frontansicht - Visualisierung Abweichungen sind ggfls. möglich



Gartenansicht - Visualisierung

# HOMANN

exclusives wohnen !



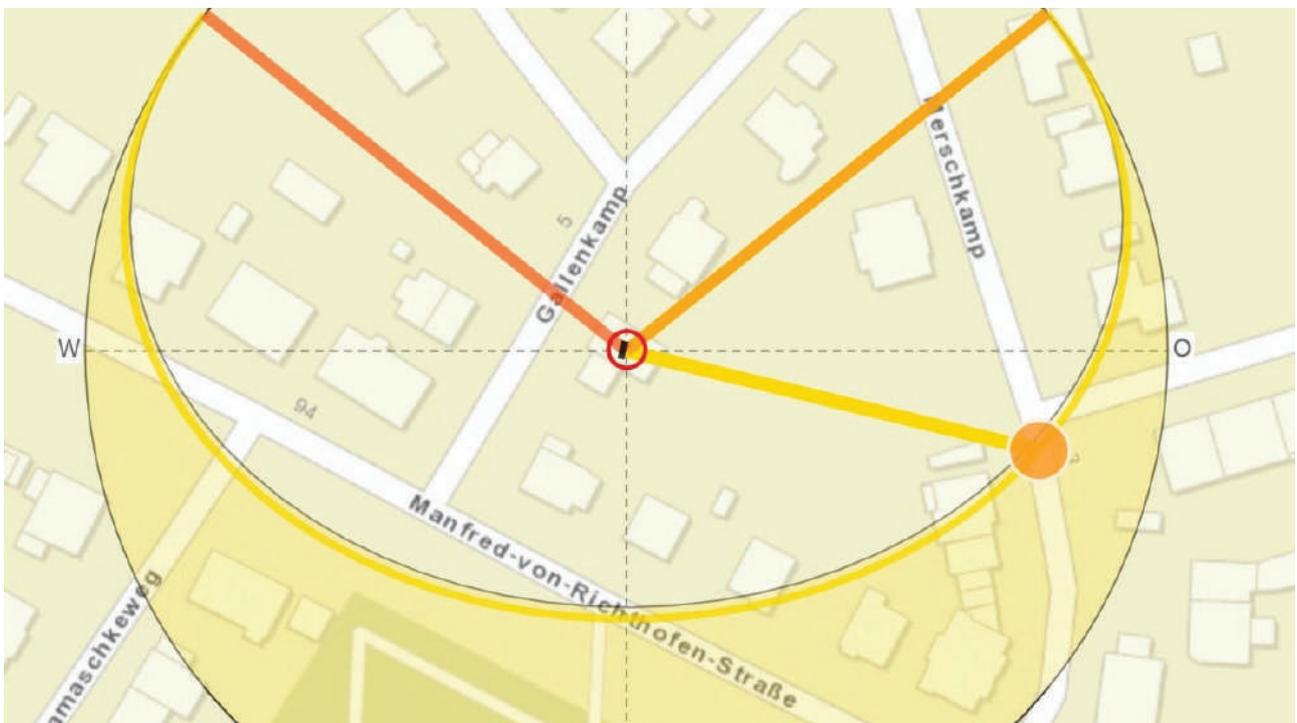
Wohnen - Visualisierung Abweichungen sind ggfls. möglich



Das Baugrundstück

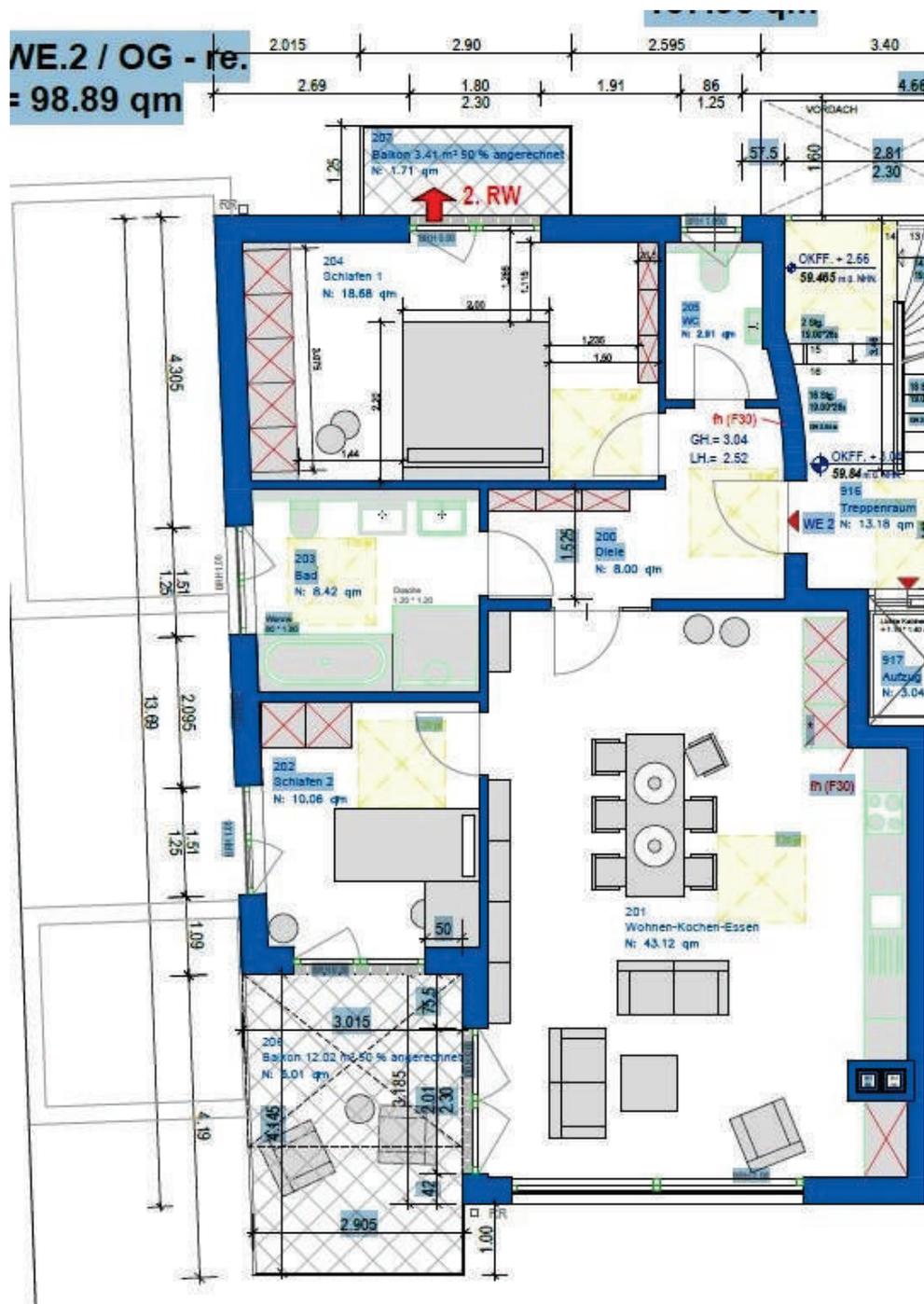


Lageplan - nah



Sonnenerlauf Gallenkamp 4

## Grundriss



1. Obergeschoß - rechts



1. Obergeschoß - rechts



## 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: Bernard H. Homann • Servatiiplatz 7 • 48143 Münster