EXPOSÉ

Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in Roxel



ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 48161 Münster

Baujahr: 1978

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 76,70 m²

Etage: 3

Balkon / Terrasse: ja

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis
€ 285.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

DE GROOT Immobilien
Markt 4 -48727 Billerbeck
info@degrootimmobilien.de - www.degrootimmobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Münster
> 3 Zimmer
> 76,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 315



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	48161 Münster
Baujahr	1978
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	76,70 m²
Kaufpreis	285.000,- €
Etage	3
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	118 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1978
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	modernisiert
Provision für Käufer	2,0%
Provisionshinweis	Die Käuferprovision beträgt 2,0% (inkl. 19% MwSt.) vom Kaufpreis, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Objektbeschreibung:

EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN
Diese ansprechende, helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1978 und überzeugt durch ihren Zustand sowie eine attraktive Wohnatmosphäre. Die Wohnung wurde geschmackvoll modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen und einladenden Erscheinungsbild. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen und eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien. Auch das Gesamtobjekt wurde über die Jahre kontinuierlich instandgehalten. Erforderliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt. Dies unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck des Objektes und trägt zum langfristigen Werterhalt der Immobilie bei. Die Wohnanlage ist von großzügigen Grünflächen und einem gewachsenen, alten Baumbestand umgeben. Diese ansprechende Außenanlage sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.
Für weitere Informationen zu dieser Immobilie oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung:

Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in Massivbauweise
• Wohnung im 2. Obergeschoss
• Balkon
• Pkw- Garage
• eigener Kellerraum sowie Gemeinschaftsbereich zur Unterbringung Ihrer Fahrräder
• gemeinschaftlicher Waschkeller
• Trocken- und Abstellraum auf dem Dachboden

Modernisierungen innerhalb der Wohnung
Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen beziehen sich auf die Wohnung:
• 2023: Einbau neuer Kunststofffenster mit Doppelverglasung (innen weiß/außen braun
• 2010: Vollständige Badsanierung
• 2010: Schiebetüren in allen Räumlichkeiten (außer dem Abstellraum)
• 2010: Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
• 2010: Erneuerung der Heizkörper in Küche und Bad
• 2010: Fliesen in Küche und Bad
• 2010: Laminatboden in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer

Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum
• 2026: Neue Fahrrad- und Müllabstellplätze
• 2026: Erneuerung der Treppenhausbeleuchtung mit Bewegungsmeldern
• 2026: Begradigung der Garageneinfahrten und Kfz-Stellflächen
• 2014: Balkonsanierung
• 2012: Sanierung des gemeinschaftlichen Sandkastens

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet des beliebten Münsteraner Stadtteils Roxel. Die Lage überzeugt durch ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld und eine hohe Wohnqualität. Roxel verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie vielfältige gastronomische Angebote sind bequem erreichbar. Darüber hinaus sorgen zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten für einen hohen Freizeitwert.
Die Münsteraner Innenstadt ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto gut zu erreichen. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen besteht zudem eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Münster
> 3 Zimmer
> 76,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 315



Die Kombination aus ruhigem Wohnen, familienfreundlicher Umgebung, einer ausgezeichneten Infrastruktur und der Nähe zur Münsteraner Innenstadt macht Roxel zu einer besonders attraktiven Wohnlage – ideal für Familien, Paare und alle, die naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer Stadt verbinden möchten.

Sonstiges:

Diese Objektbeschreibung basiert auf den Angaben der Eigentümers bzw. dessen Auskunftsberechtigten sowie den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher keine Gewähr oder Haftung.Bei Interesse an der Immobilie bitten wir Sie, uns eine Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, vollständige Anschrift und Telefonnummer) zukommen zu lassen. Wir bitten um Verständnis, dass unvollständige Anfragen sowie Anfragen, die ausschließlich auf die Vereinbarung eines Besichtigungstermins abzielen, nicht berücksichtigt werden können.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Münster
> 3 Zimmer
> 76,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 315





Grundriss Wohnen-Essen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

DE GROOT Immobilien
Markt 4 -48727 Billerbeck
info@degrootimmobilien.de - www.degrootimmobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Münster
> 3 Zimmer
> 76,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 315





Grundriss Essen-Wohnen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

DE GROOT Immobilien
Markt 4 -48727 Billerbeck
info@degrootimmobilien.de - www.degrootimmobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Münster
> 3 Zimmer

> 76,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 315





Grundriss Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

DE GROOT Immobilien
Markt 4 -48727 Billerbeck
info@degrootimmobilien.de - www.degrootimmobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Münster
> 3 Zimmer
> 76,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 315





Grundriss Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

DE GROOT Immobilien
Markt 4 -48727 Billerbeck
info@degrootimmobilien.de - www.degrootimmobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Münster
> 3 Zimmer
> 76,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 315





Grundriss Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

DE GROOT Immobilien
Markt 4 -48727 Billerbeck
info@degrootimmobilien.de - www.degrootimmobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Münster
> 3 Zimmer
> 76,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 315





Grundriss Dusche

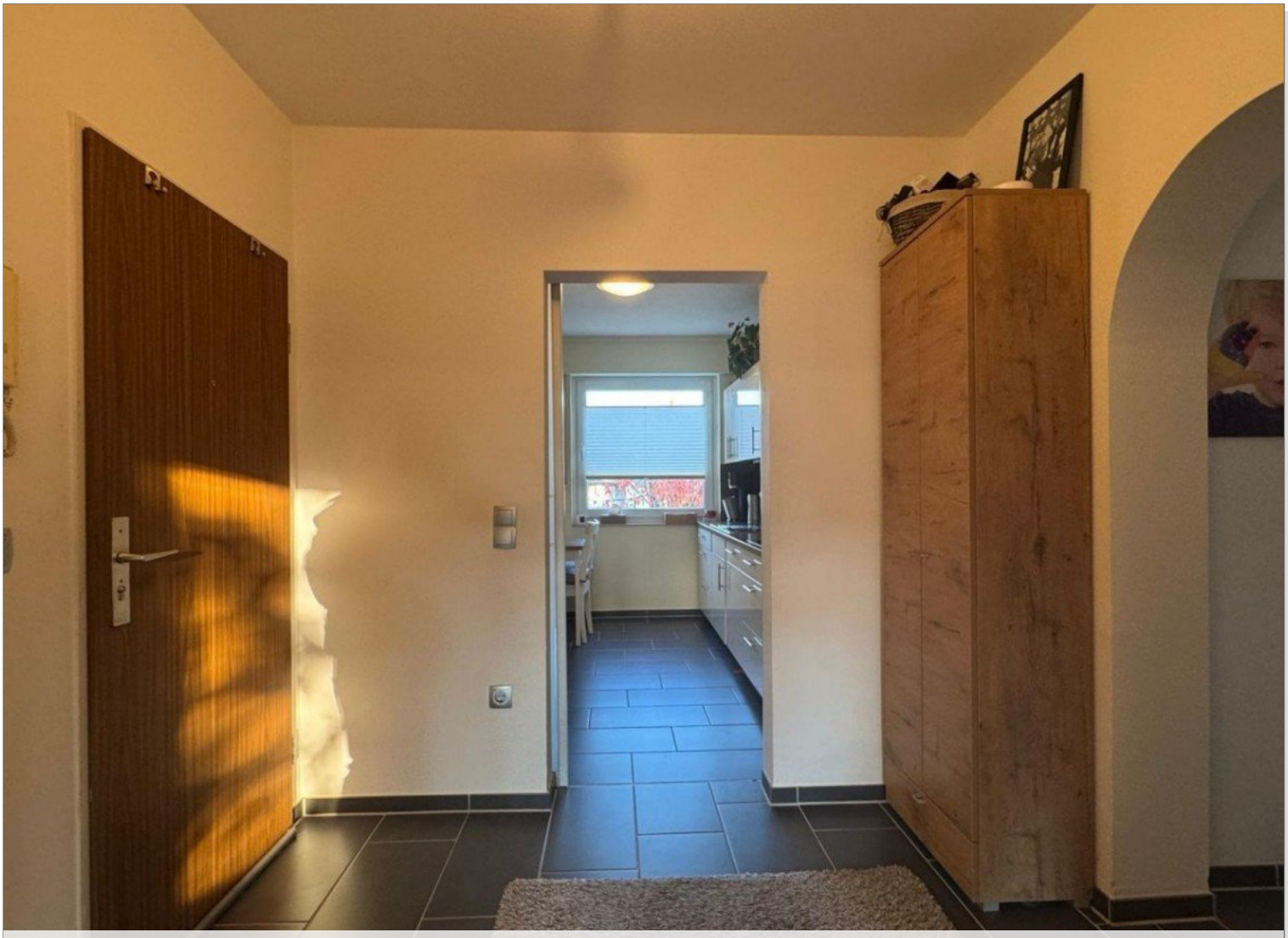
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

DE GROOT Immobilien
Markt 4 -48727 Billerbeck
info@degrootimmobilien.de - www.degrootimmobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Münster
> 3 Zimmer
> 76,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 315





Grundriss Diele

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

DE GROOT Immobilien
Markt 4 -48727 Billerbeck
info@degrootimmobilien.de - www.degrootimmobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Münster
> 3 Zimmer
> 76,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 315





Grundriss Eingangsbereich

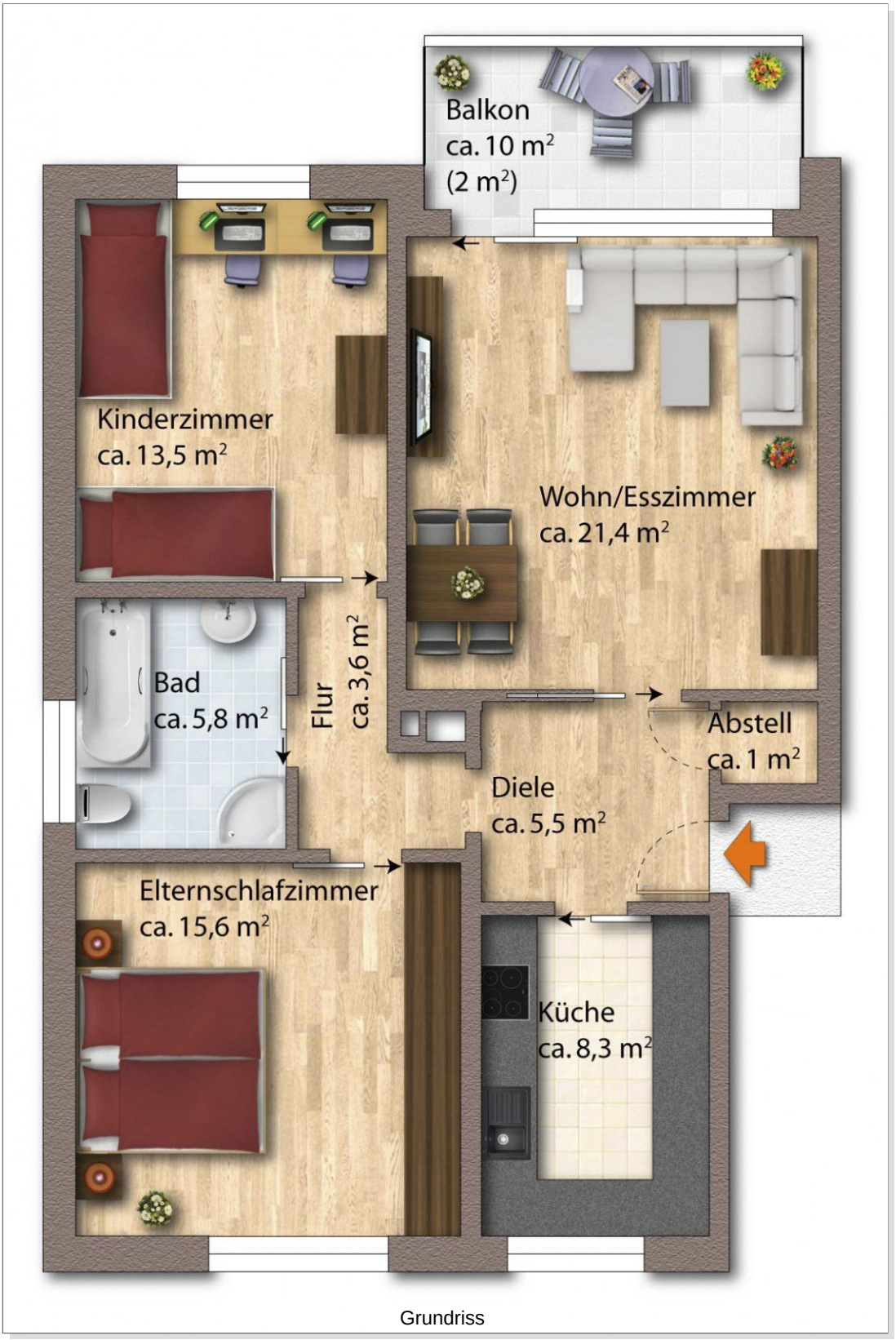
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

DE GROOT Immobilien
Markt 4 -48727 Billerbeck
info@degrootimmobilien.de - www.degrootimmobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Münster
> 3 Zimmer
> 76,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 315





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

DE GROOT Immobilien
Markt 4 -48727 Billerbeck
info@degrootimmobilien.de - www.degrootimmobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Münster
> 3 Zimmer

> 76,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 315





Grundriss Garage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

DE GROOT Immobilien
Markt 4 -48727 Billerbeck
info@degrootimmobilien.de - www.degrootimmobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Münster
> 3 Zimmer
> 76,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 315



Ansprechpartner:

Herr Jaap de Groot

Telefon: 02543-2199924
Mobil: 01578-0478932
E-Mail: info@degrootimmobilien.de

Firmendaten:

DE GROOT Immobilien
Geschäftsinhaber
Jaap de Groot
Immobilienmakler

Anschrift
Markt 4 | 48727 Billerbeck

Kontaktdaten
Telefon: +49(0)2543 | 2199924
Mobil: +49(0)1578 | 0478932

E-Mail: info@degrootimmobilien.de
Internet: www.degrootimmobilien.de
Registergericht
Amtsgericht Coesfeld

USt-ID-Nr.: DE306317958
Steuer-Nr. 312/5871/0568

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld.
Zuständige Aufsichtsbehörde
Ordnungsamt Coesfeld
Markt 8 | 48653 Coesfeld
Telefon: 02541 / 939-1020

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026