

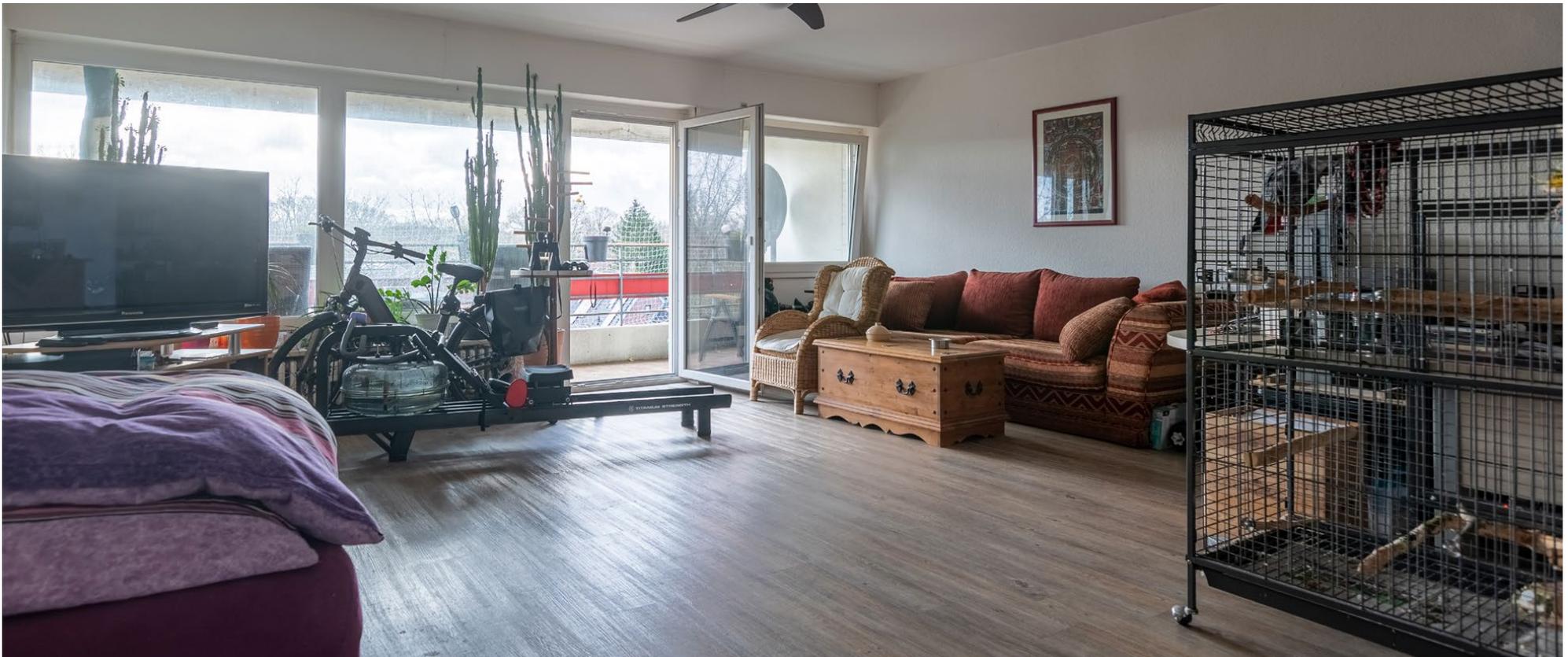


**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025



## GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET

RUHIGE 3-ZIMMERWOHNUNG MIT ZWEI BALKONEN



Die Anschrift ist in diesem Web-Exposé nicht enthalten.  
Gerne erhalten Sie diese bei Ihrem Objektbetreuer.

Herr Dr. Florian Schwager, Tel: 0251 / 297 951 64  
E-Mail: [florian.schwager@ausa-immobilien.de](mailto:florian.schwager@ausa-immobilien.de)



# GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET

## INHALT

Daten im Überblick .....	3
Beschreibung .....	4
Energieangaben .....	4
Lage .....	5
Finanzen .....	6
Lageplan Makro .....	7
Amtliche Basiskarte .....	8
Digitales Orthophoto .....	9
Flurkarte .....	10
Grundriss .....	11
Bilder .....	12
Kontakt und Ansprechpartner .....	28





## DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	MS-AB2485	Kellerräume	2
Objektart	Eigentumswohnung	Balkone	2
Baujahr	1974	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>	Energieausweis gültig bis	11.04.2034
Grundstück	ca. 6.196 m <sup>2</sup>	Heizung	Gasheizung aus 2014
Miteigentumsanteile	20,291 / 1.000	Endenergieverbrauch	104,2 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Anzahl Zimmer	3	Energieeffizienzklasse	D
Etage	4. OG (mit Aufzug)	Einbauküche	im Kaufpreis enthalten (wird grunderwerbsteuerfrei ausgewiesen)
Zustand	gepflegt	Tiefgaragenstellplatz	im Kaufpreis enthalten
Hausgeld	518 Euro / Monat	Käuferprovision	4,165% inkl. MwSt.
Kaufpreis	259.000 EUR	Verfügbar ab	sofort



## GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET

### BESCHREIBUNG

**Zum Verkauf steht eine gemütliche 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug.** Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für eine Familie. Das Highlight der Wohnung sind die zwei Balkone mit traumhaftem Blick auf die Gärten der Einfamilienhäuser im Süden der Wohnung. Die Balkone sind von den zwei großen Zimmern aus begehbar und bieten somit eine tolle Möglichkeit für entspannte Abende im Freien.

Die Wohnung wurde im Jahr 2014 mit Laminat- und Fliesenböden ausgestattet und verfügt über ein helles und freundliches Ambiente.

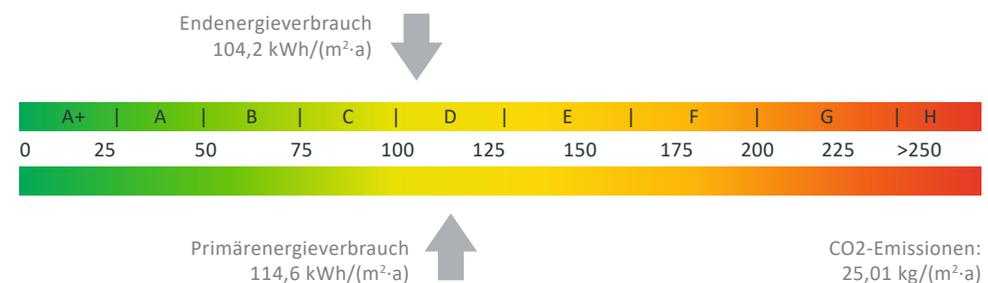
Die Küche ist bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für alle Kochutensilien. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster für ausreichend Tageslicht.

Ein weiterer Pluspunkt sind zwei vorhandene Kellerräume, welchen zusätzlichen Stauraum bieten. Ein weiteres Highlight ist die zentrale Lage der Wohnung. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten am Idenbrockplatz erreichbar.

Kitas und Schulen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Insgesamt bietet diese Wohnung ein perfektes Zuhause für eine Familie oder ein Paar, welches den Komfort einer zentralen und gleichzeitig ruhigen Lage genießen möchte. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### ENERGIEVERBRAUCH





## LAGE

Fünf Kilometer nördlich des Münsteraner Stadtzentrums befindet sich der attraktive Stadtteil Kinderhaus, der sich durch seine ausgezeichnete Lage und eine hervorragende Infrastruktur auszeichnet. Im Zentrum von Kinderhaus bieten sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, ALDI, LIDL, dm Drogerie, Ernsting's family und Woolworth. Zudem finden sich dort Apotheken, Ärzte, Restaurants, Banken (einschließlich der Sparkasse), Friseure, Tankstellen sowie ein vielfältiges Freizeitangebot mit Spielplätzen, der Stadtteilbücherei und einem modernen Hallenbad. Bildung und Betreuung: Kinderhaus bietet mit 8 Schulen und 11 Kindertageseinrichtungen eine hervorragende Basis für Familien mit Kindern. Diese Vielfalt an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen trägt maßgeblich zur Lebensqualität und Attraktivität des Stadtteils bei. Verkehrsanbindung: Der Stadtteil zeichnet sich durch eine erstklassige Verkehrsanbindung aus. Mit einem direkten Anschluss an die B 54 und einer schnellen Verbindung zur Autobahn A1 über das Kreuz Münster-Nord ist Kinderhaus bestens an das überregionale Straßennetz angebunden. In nur einer Stunde Fahrtzeit erreicht man das niederländische Enschede. Der Bahnhof Münster Zentrum-Nord, der nur 3 km entfernt ist, bietet zudem eine Anbindung an verschiedene Regionalbahnlinien nach Enschede,

### HOHE LEBENSQUALITÄT UND IDEALE INFRASTRUKTUR IN KINDERHAUS

Gronau, Rheine, Dortmund, Coesfeld sowie zum Hauptbahnhof Münster. Erholungsmöglichkeiten und Natur: Neben der guten Anbindung an das Verkehrsnetz überzeugt Kinderhaus auch mit seiner Nähe zur Natur. Das weitläufige Europareservat „Rieselfelder Münster“, das auch als Europäisches Vogelschutzgebiet ausgewiesen ist, befindet sich nur etwa 2 km östlich. Weitere Naherholungsgebiete wie der Wienburgpark, Schloss Wilkinghege, Gut Kinderhaus und das Torhaus Münster bieten zudem zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in idyllischer Umgebung. Sport und Freizeit: Auch im Bereich Sport und Freizeit ist Kinderhaus bestens ausgestattet. Der Golfclub Wilkinghege, ein Tennisclub, verschiedene Reitvereine, ein Fitnesscenter, eine Kletterhalle sowie ein Yoga-Studio bieten vielfältige Angebote für sportlich Aktive. Für jede Altersgruppe und jeden Interessensbereich ist hier etwas zu finden. Fazit: Kinderhaus vereint hohe Lebensqualität mit einer sehr guten Infrastruktur und hervorragenden Verkehrsanbindungen. Die Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und naturnahen Erholungsmöglichkeiten macht den Stadtteil zu einem attraktiven Ort für Familien, Berufspendler und Naturfreunde gleichermaßen.



## GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET

### FINANZEN

Das monatlich vom Eigentümer zu zahlende Hausgeld dieser Wohneinheit beträgt derzeit 518 EUR (Jahresbeitrag von 6.216 EUR, aktueller Wirtschaftsplan von 2024).

Hiervon bei etwaiger Vermietung umlegbare Kosten: 379,10 EUR (Jahresbeitrag: 4.549,20 EUR)

Hiervon bei etwaiger Vermietung nicht umlegbare Kosten: 97,69 EUR (Jahresbeitrag: 1.172,28 EUR)

Hiervon der Anteil der Zuführung zur gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage: 41,21 EUR (Jahresbeitrag: 494,52 Euro)

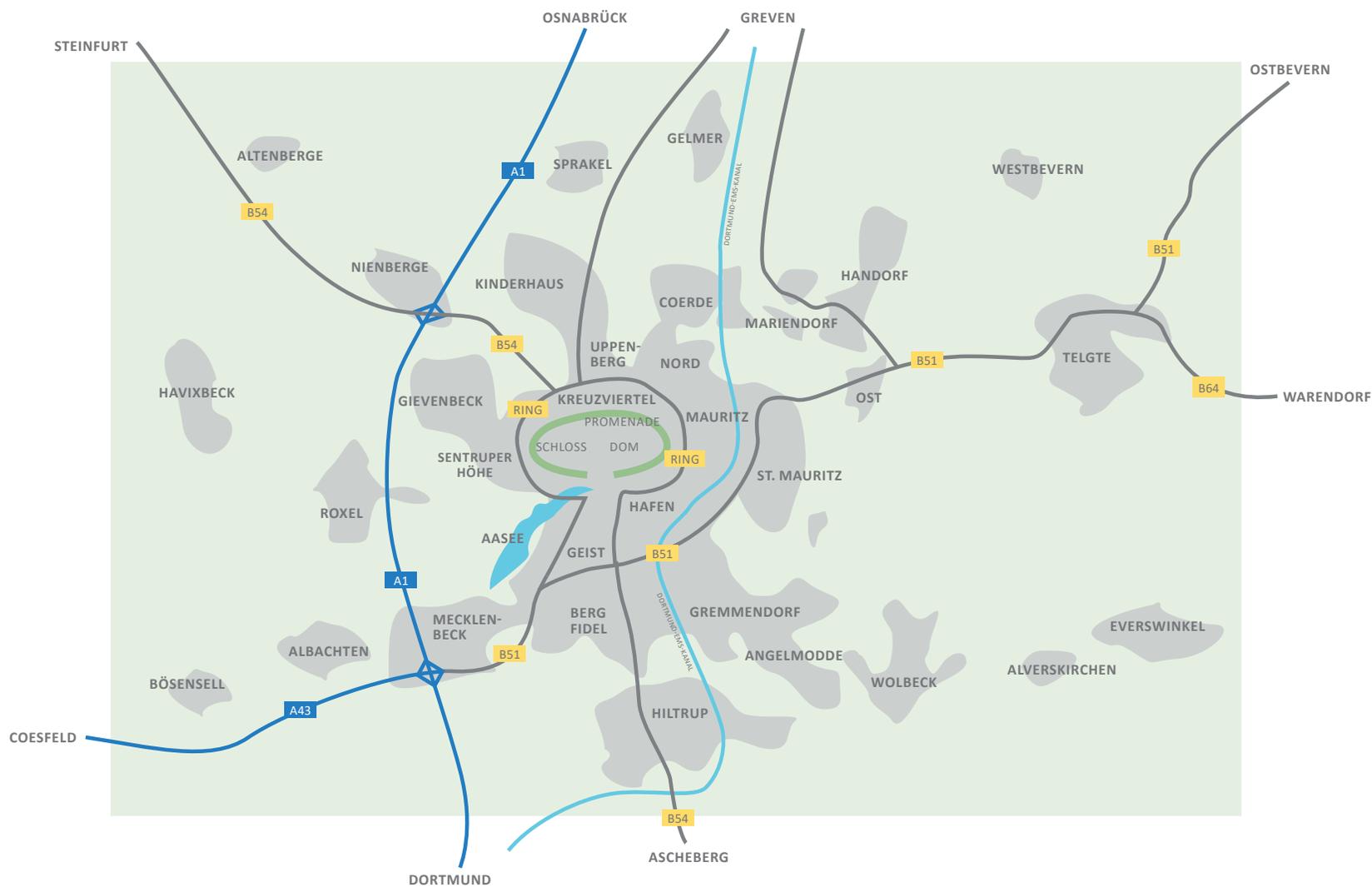
Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2022 beträgt 109.161,17 EUR.

Das monatliche Hausgeld für die Garage beträgt derzeit 6,00 EUR (davon fließen 0,43 EUR in die Erhaltungsrücklage). Die Erhaltungsrücklage der Garagen per 31.12.2023 beträgt 1.366,85 EUR.

Es sind keine Sonderumlagen beschlossen. Die Sonderumlage 2024 für die Dachsanierung ist bereits bezahlt.



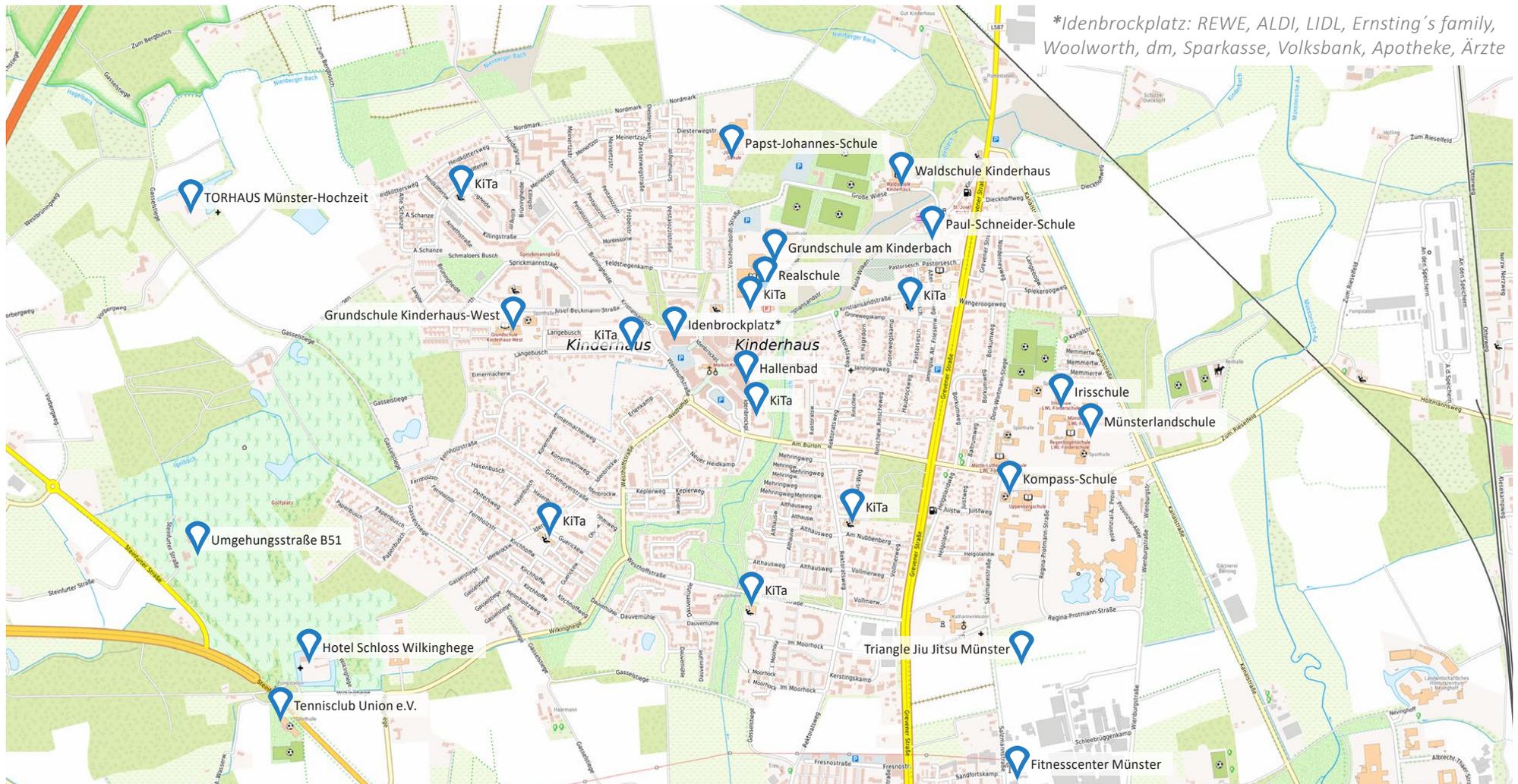
## LAGEPLAN MAKRO





# GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET

## AMTLICHE BASISKARTE





DIESER INHALT IST IM WEB-EXPOSÉ NICHT SICHTBAR.  
SIE ERHALTEN DAS VOLLSTÄNDIGE EXPOSÉ  
GERNE BEI IHREM OBJEKTBETREUER:



## GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET





## GRUNDRISS



4. OG

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



## GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET



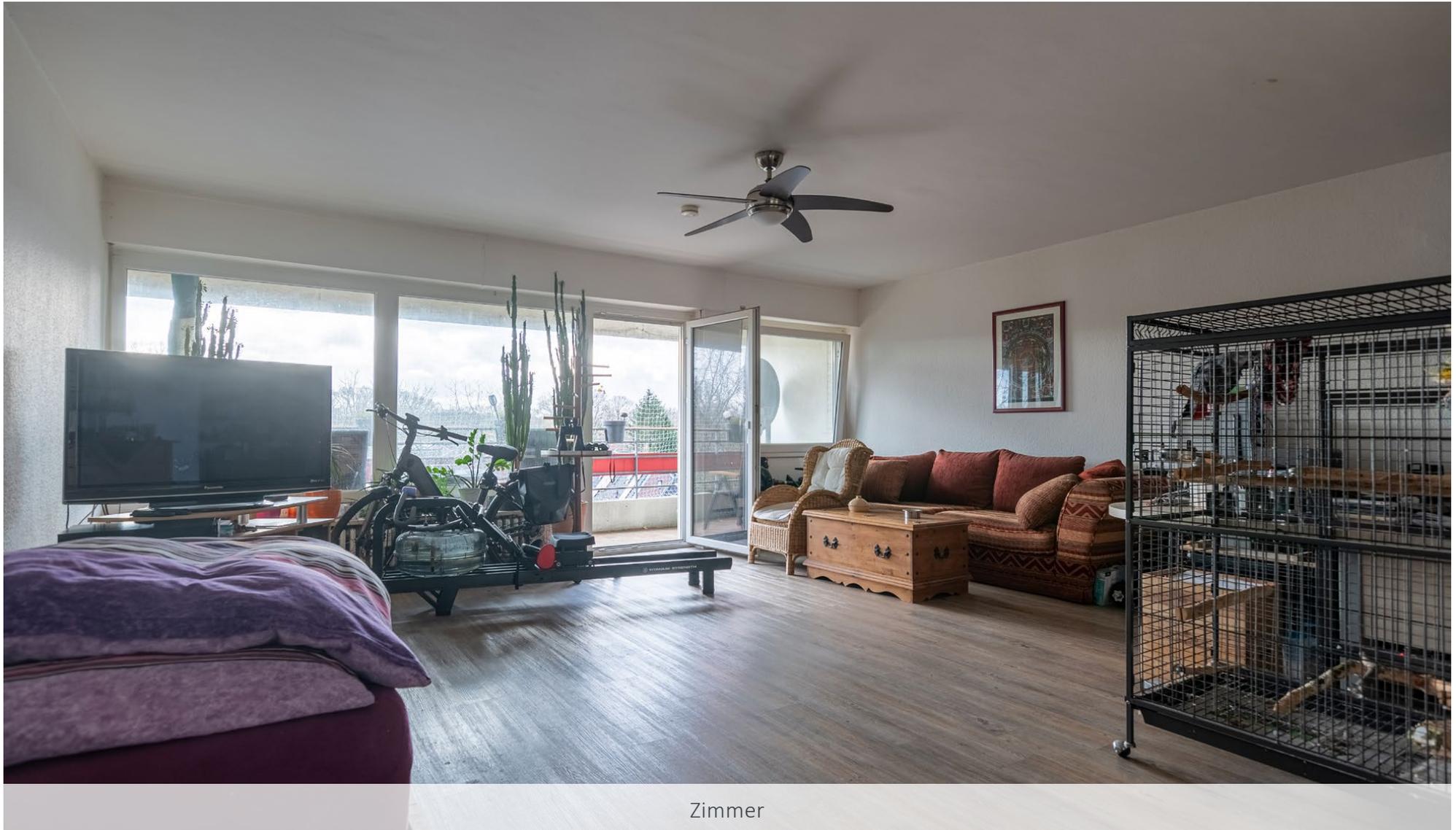
Haus



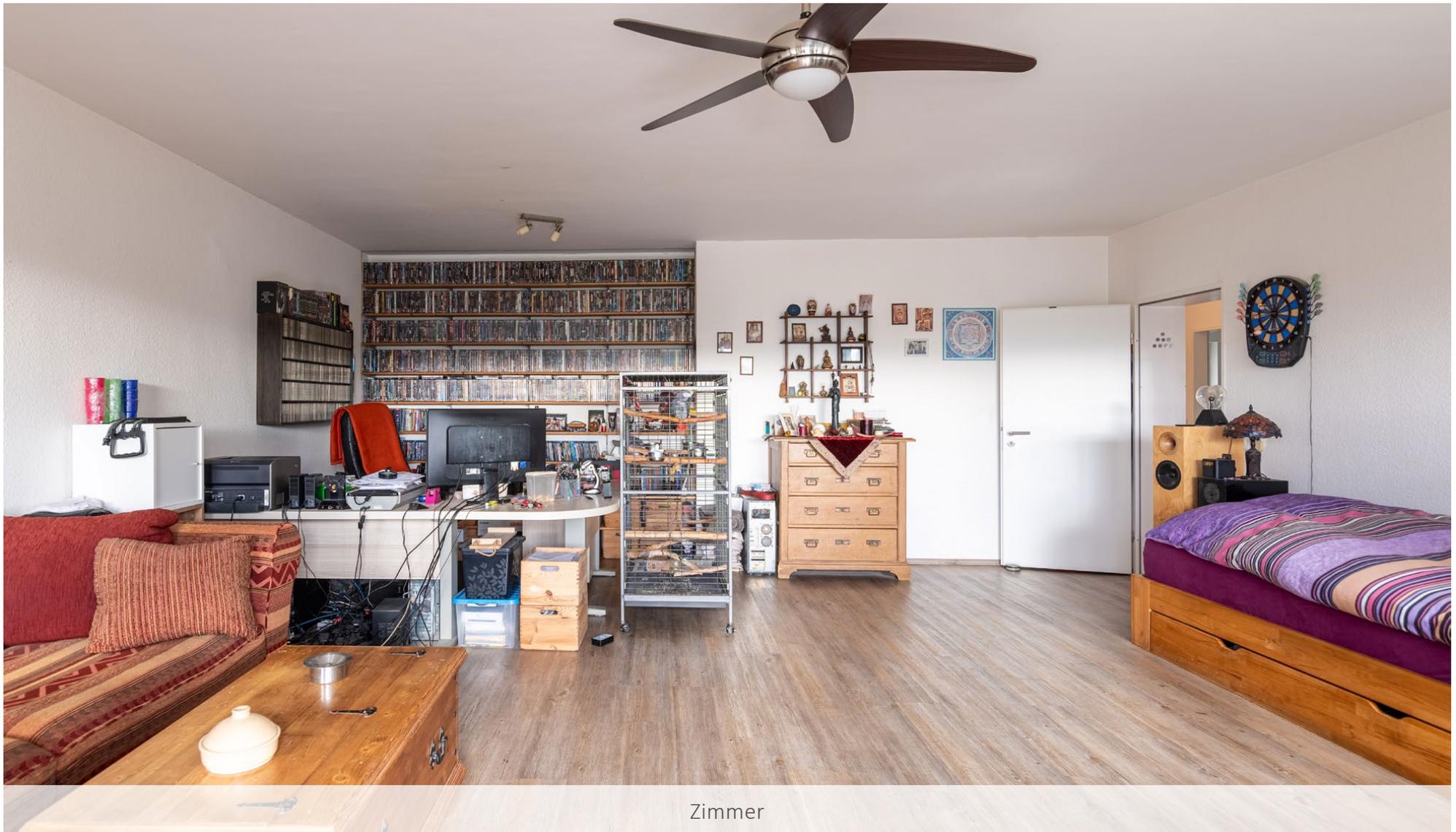
Rückseite



## GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET



Zimmer



Zimmer



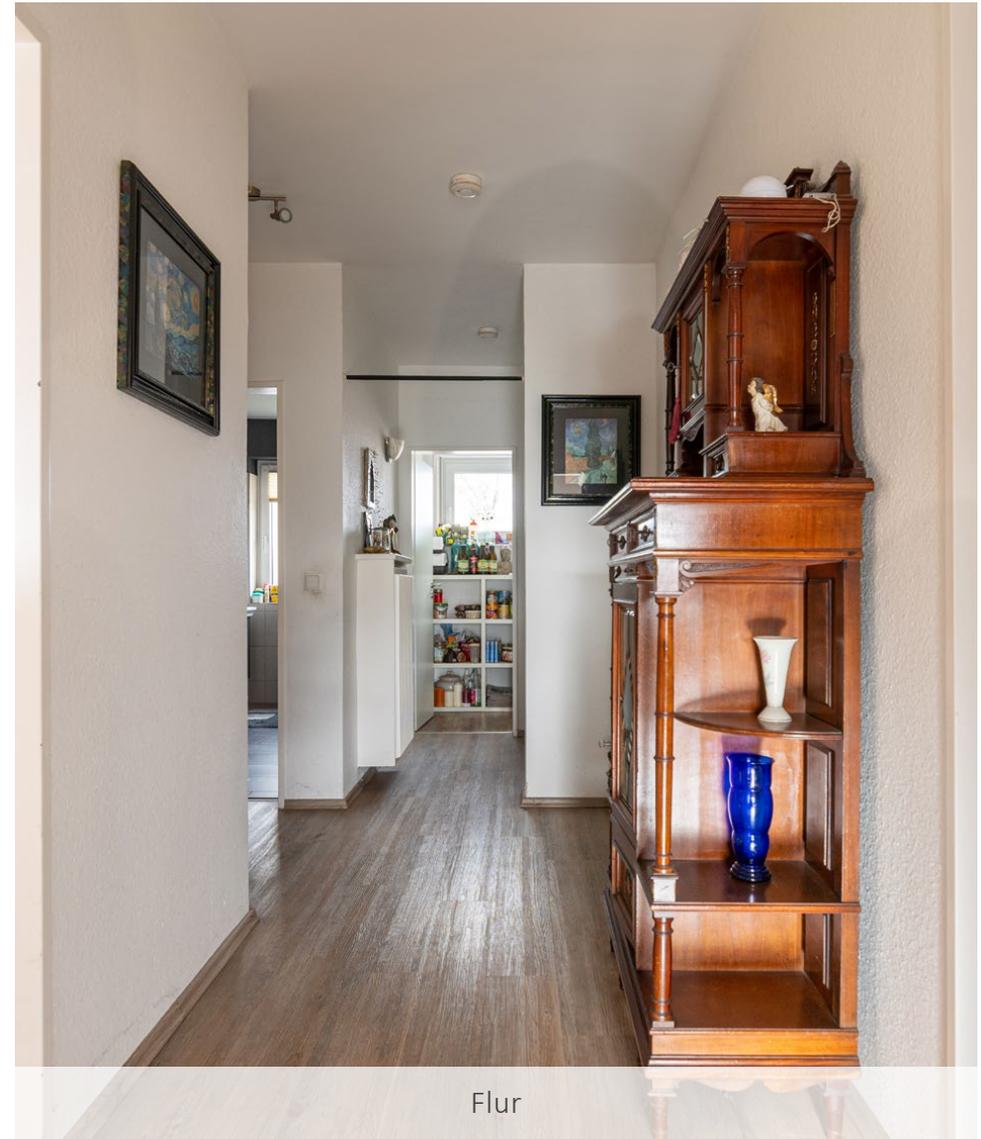
## GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET



Zimmer



Zimmer



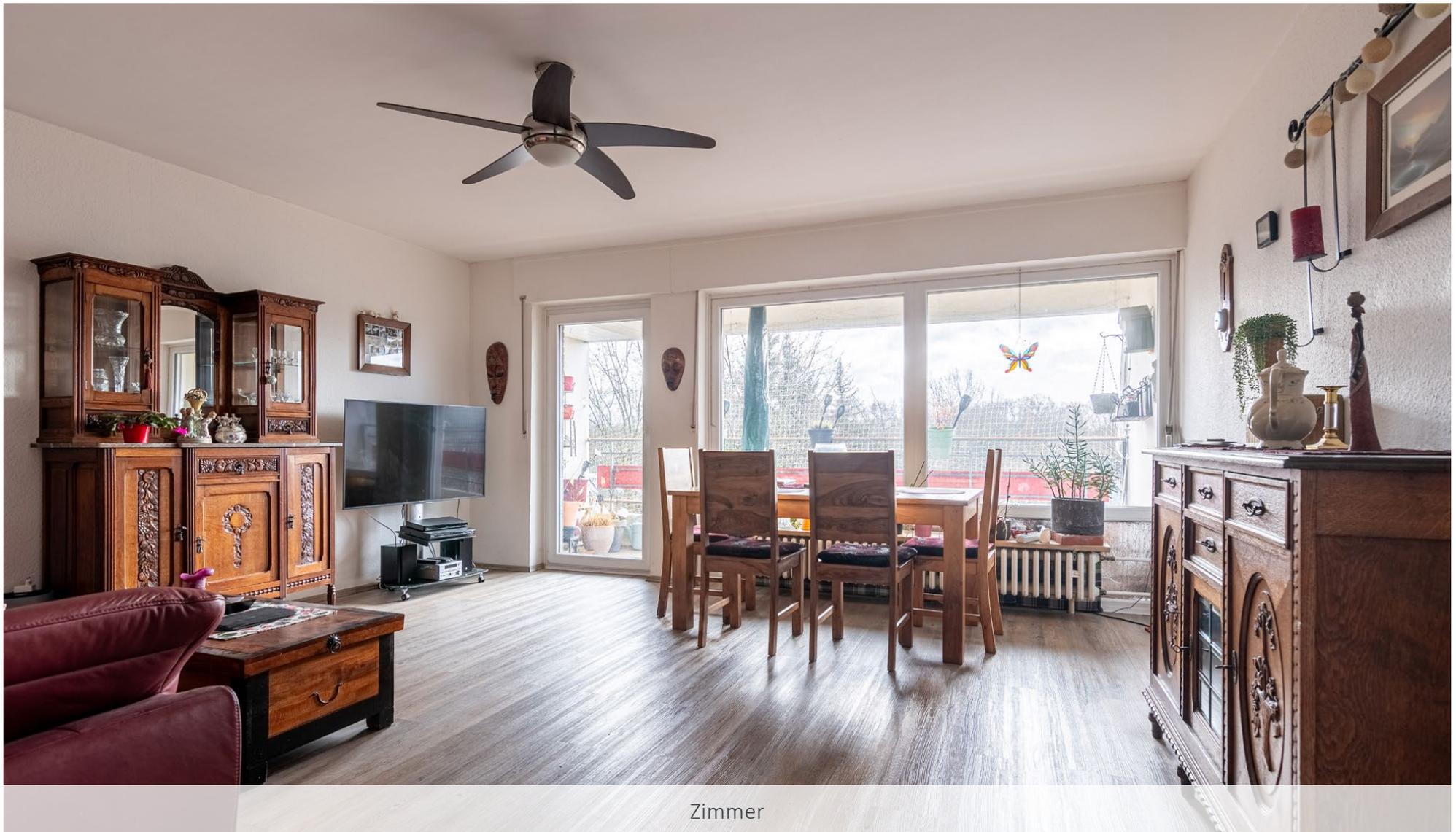
Flur



Zimmer



## GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET



Zimmer



Balkon 1



## GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET



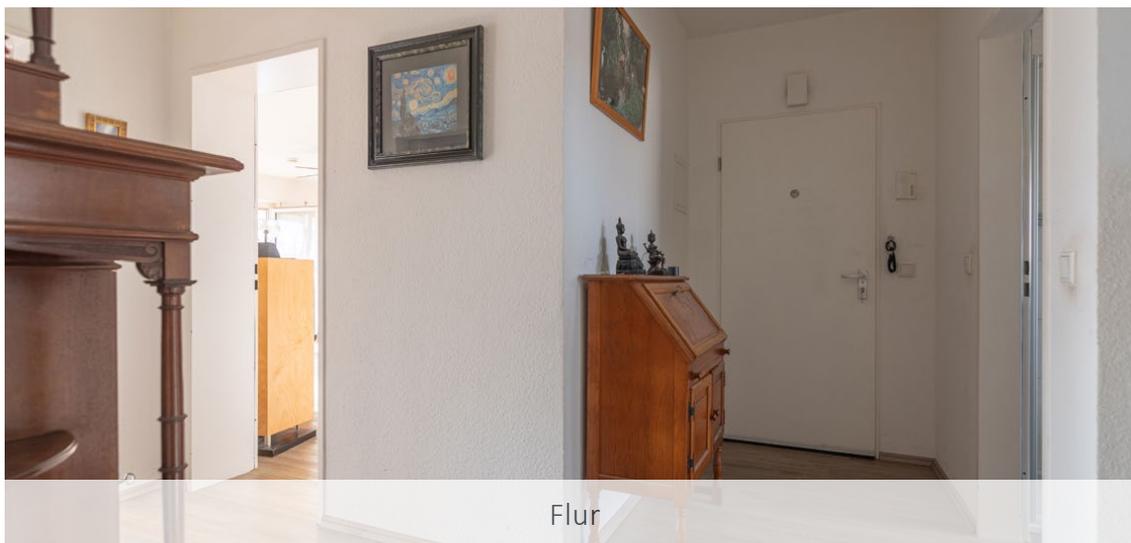
Balkon 2



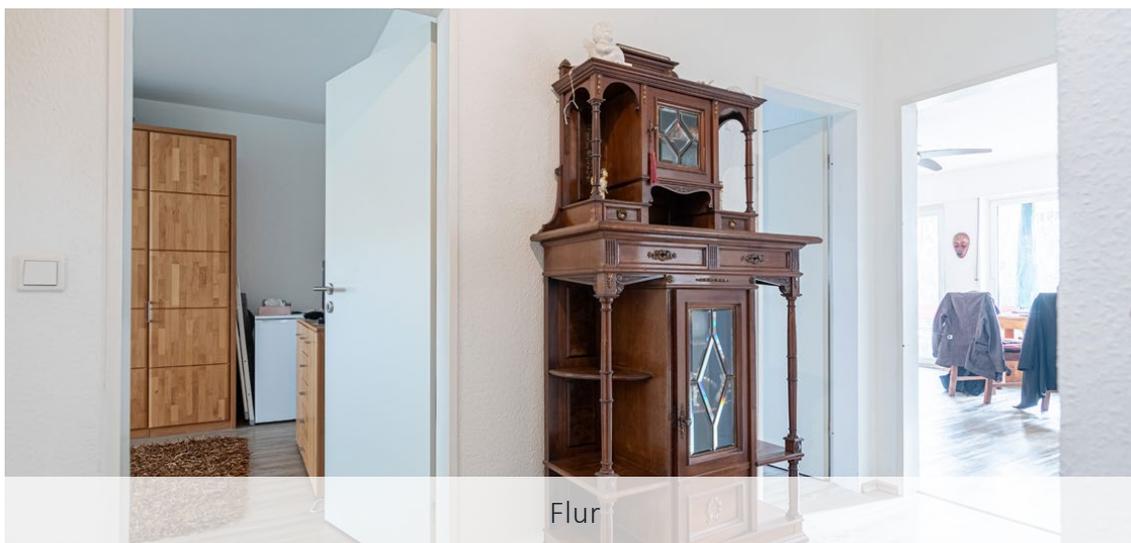
Aussicht vom Balkon



## GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET



Flur



Flur



Abstellraum



Badezimmer



## GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET



Haus



Hauseingang



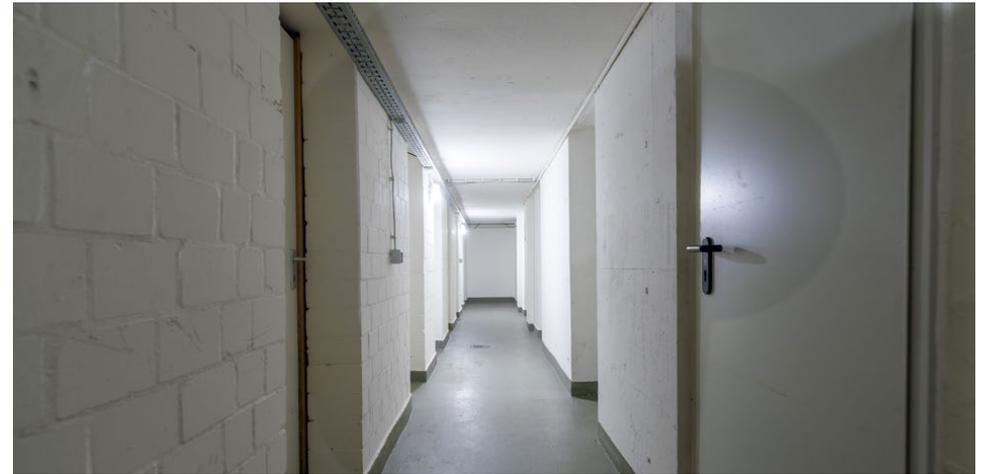
Kellerraum 1



Kellerraum 2



Fahrradraum



Kellerflur



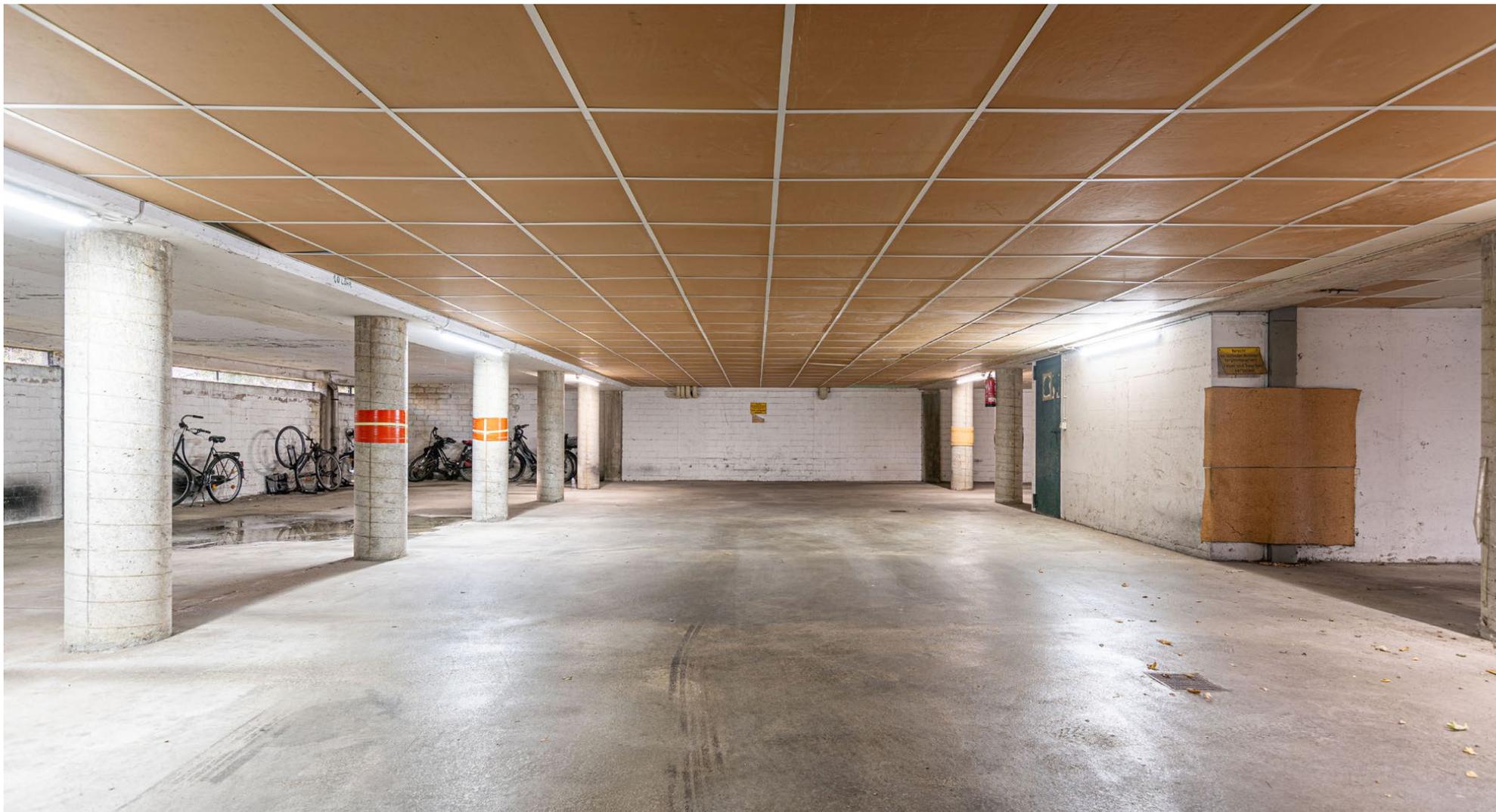
Hausanschlüsse



Keller



## GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET



Tiefgarage (eigener Stellplatz hinten links)



## SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Unsere Leistungen für Sie in der Übersicht:

- Professionelle Beratung (vorab, durchgehend, anschließend)
- Wertermittlung Ihrer Immobilie
- Analyse Marktwert (auf Basis Wertermittlung)
- Beschaffung relevanter Unterlagen
- Prüfung von individuellen Fragestellungen
- Erstellung erstklassiger Fotoaufnahmen (Hochglanz & Drohne)
- Erstellung herausragender Exposés
- Erstellung Vermarktungskonzept
- Abgleich von eigener Interessentenkartei
- Vermarktung auf den relevanten Immobilienplätzen
- Intensive Interessentenbetreuung
- Durchführung von Besichtigungsterminen
- Finanzierungsunterstützung der Interessenten bei Bedarf
- Abstimmung aller Notariatsbedarfe
- Organisation Notarvertrag
- Bonitätsprüfung des Käufers
- Reibungslose Objektübergabe
- Betreuung auch nach Abschluss des Kaufvertrages
- ...und vieles mehr

*„Der Lackmustest eines Maklers ist die Frage nach der Anzahl an Grundbüchern, in denen er selbst steht. Denn wer nicht nur an der Seitenlinie steht, sondern selbst aktiv das Immobiliengeschäft betreibt, kann eine auf Erfahrung basierende, fundierte und zielführende Betreuung beim Verkauf bieten. Solche Makler finden Sie in meinem Immobilienbüro, als dass wir selbst täglich Objekte kaufen, sanieren, verkaufen, vermieten und bewirtschaften.“*

Aaron August M.Sc.

## EIGENTÜMERBROSCHÜRE



<https://www.ause-immobilien.de/assets/Immobilienverkauf-mit-AUSA-Immobilienmakler-GmbH.pdf>



OFFIZIELLE VERTRETUNG DES  
BUNDESVERBANDES FÜR DIE  
IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

REGIONALDIREKTOREN MÜNSTER:  
AARON AUGUST M.SC.  
DR. FLORIAN SCHWAGER



DISCLAIMER

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erbracht, bilden jedoch keine Beschaffenheitsvereinbarung.  
Irrtümer vorbehalten. Wesentlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.  
Diese Unterlage bildet keine Grundlage für Ansprüche jedweder Art, zudem wird jede Haftung - soweit gesetzlich möglich - ausgeschlossen.



GROSSZÜGIG &  
LICHTDURCHFLUTET

IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Dr. Florian Schwager  
Diplom-Ingenieur  
Immobilienmakler, TÜV-zertifizierter Immobilienwertermittler (TRA)  
Tel. 0251 / 297 951 64  
E-Mail: [florian.schwager@ausa-immobilien.de](mailto:florian.schwager@ausa-immobilien.de)

AUSA IMMOBILIENMAKLER GMBH

Wolbecker Straße 304, 48155 Münster  
Geschäftsführer: Betriebswirt (Univ.) Aaron August M.Sc.  
Sitz: Münster, AG Münster, HRB 20383  
E-Mail: [post@ausa-immobilien.de](mailto:post@ausa-immobilien.de)  
[www.ausa-immobilien.de](http://www.ausa-immobilien.de)