PREISREDUZIERUNG!

AUSA IMMOBILIEN

RUHIGE ZWEIZIMMERWOHNUNG MIT SCHÖNEM AUSBLICK

ZUKUNFTSSICHERE KAPITALANLAGE IN MÜNSTER-GREMMENDORF

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

RUHIGE ZWEIZIMMERWOHNUNG MIT SCHÖNEM AUSBLICK

INHALT

Daten im Überblick 3

Beschreibung 4

Energieverbrauch 4

Finanzen 5

Lage 6

Lagepläne 7

Amtliche Basiskarte 9

Digitales Orthophoto 10

Grundriss 11

Bilder 12

Kontakt und Ansprechpartner 20

Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

AUSA IMMOBILIEN

DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	MS-BLW668	Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Objektart	Eigentumswohnung	Energieausweis	gültig bis 14.09.2028
Objekttyp	2-Zimmerwohnung	Endenergieverbrauch	86 kWh/(m²•a)
Baujahr	1993	Energieeffizienzklasse	C
Gesamtgrundstück	1.020 m²	Miteigentumsanteile (MEA)	95,44/1.000
Etagen Haus	3	Wohnungseigentümergem.	9 Wohnungen
Etage Wohnung	Dachgeschoss	Hausgeld monatlich	300 Euro
Wohnfläche	ca. 66 m²	Erhaltungsrücklage	18.202,11 Euro per 31.12.2022
Anzahl Zimmer	2	Mieteinnahme kalt (mtl.) IST	454,19 EUR
Balkon	ca. 7,5 m²	Mieteinnahme brutto (mtl.) IST	659,19 EUR
Zustand	gepflegt	Mieteinnahme kalt (mtl.) SOLL	802 EUR
Stellplatz	ja, im Kaufpreis enthalten	Preis pro m²	3.015 EUR
Waschkeller	ja	Käuferprovision	4,165 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	199.000 EUR	Verfügbar ab	vermietet

RUHIGE ZWEIZIMMERWOHNUNG MIT SCHÖNEM AUSBLICK

BESCHREIBUNG

Diese schöne Wohnung liegt in grüner Umgebung in einer ruhigen Straße in Münster-Gremmendorf. Durch die Lage im Dachgeschoss bietet sie einen sehr weiten Ausblick.

Sie betreten die Wohnung und gelangen in den Flur, von dem aus alle Räume begehbar sind. Über das Wohnzimmer sowie Schlafzimmer erreichen Sie den Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung, auf dem Sie die Sonne genießen können.

Das Bad ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet reichlich Platz und Stauraum.

Ein Kellerabteil sowie ein Stellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung.

Im Keller sind außerdem ein Waschraum, ein Trockenraum sowie ein Fahrradkeller vorhanden.

Das Gemeinschaftseigentum ist sehr gut gepflegt.

Internet & Telefon sind bis zu 1000 Mbit/s im Download und 50 Mbit/s im Upload verfügbar. Voraussichtlich im April 2025 wird auch wahlweise Glasfaser (bis zu 1000 Mbit/s im Download und 200 Mbit/s im Upload) zur Verfügung stehen.

ENERGIEVERBRAUCH

Dieser Energieausweis bezieht sich noch auf die Ölheizung. Das Haus wird mittlerweile mit Fernwärme versorgt und bietet so Zukunftssicherheit für die Energiewende. Ein neuer Energieausweis ist in Erstellung.

Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

FINANZEN

Das monatlich vom Eigentümer zu zahlende Hausgeld dieser Wohneinheit beträgt derzeit 300 EUR (aktueller Wirtschaftsplan von 2023).

Hiervon bei etwaiger Vermietung umlegbare Kosten: 252,94 EUR (Jahresbeitrag: 3.035,24 EUR)

Hiervon bei etwaiger Vermietung nicht umlegbare Kosten: 32,60 EUR (Jahresbeitrag: 391,22 EUR)

Hiervon der Anteil der Zuführung zur gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage: 13,47 EUR (Jahresbeitrag: 161,60 Euro)

Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2022 beträgt 18.202,11 EUR.

Die Wohnung ist für 6,91 EUR/m² vermietet. Der amtliche Mietspiegel liegt bei 8,77 EUR/m². Die marktübliche Miete liegt bei 12,16 EUR/m². Die letzte Mieterhöhung war am 01.10.2023. Die Kappungsgrenze liegt in Münster derzeit bei 15 %. Die Kaltmiete kann daher nach derzeitiger Rechtslage im Oktober 2026 auf 7,94 EUR/m² erhöht werden. Bei einem Mieterwechsel kann eine Miete von aktuell ca. 12,16 EUR/m² erzielt werden.

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

LAGE

Münster-Gremmendorf, ein charmantes Viertel im westlichen Teil der lebendigen Stadt Münster, bietet eine idyllische Kombination aus urbanem Lebensstil und natürlicher Schönheit. Als einer der begehrtesten Wohnorte der Region zieht dieses Viertel eine vielfältige Gemeinschaft von Bewohnern an, die die perfekte Balance zwischen städtischem Leben und erholsamer Natur zu schätzen wissen. Mit einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen ist dieses Viertel ideal für Pendler und Familien gleichermaßen geeignet. Die grünen Parkanlagen und Naherholungsgebiete in der Umgebung sowie der nahegelegene Dortmund-Ems-Kanal mit seiner neu ausgebauten Promenade bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und laden zu erholsamen Spaziergängen ein. Die umliegenden Geschäfte, Restaurants und Cafés bieten eine breite Auswahl an kulinarischen Genüssen und Einkaufsmöglichkeiten. Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und sorgen für eine ausgezeichnete Bildung für Kinder jeden Alters. Darüber hinaus sind Sporteinrichtungen und kulturelle Veranstaltungen in Reichweite, um das Freizeitangebot zu bereichern.

IDYLLISCHE KOMBINATION AUS URBANEM LEBENSSTIL UND NATÜRLICHER SCHÖNHEIT!

Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

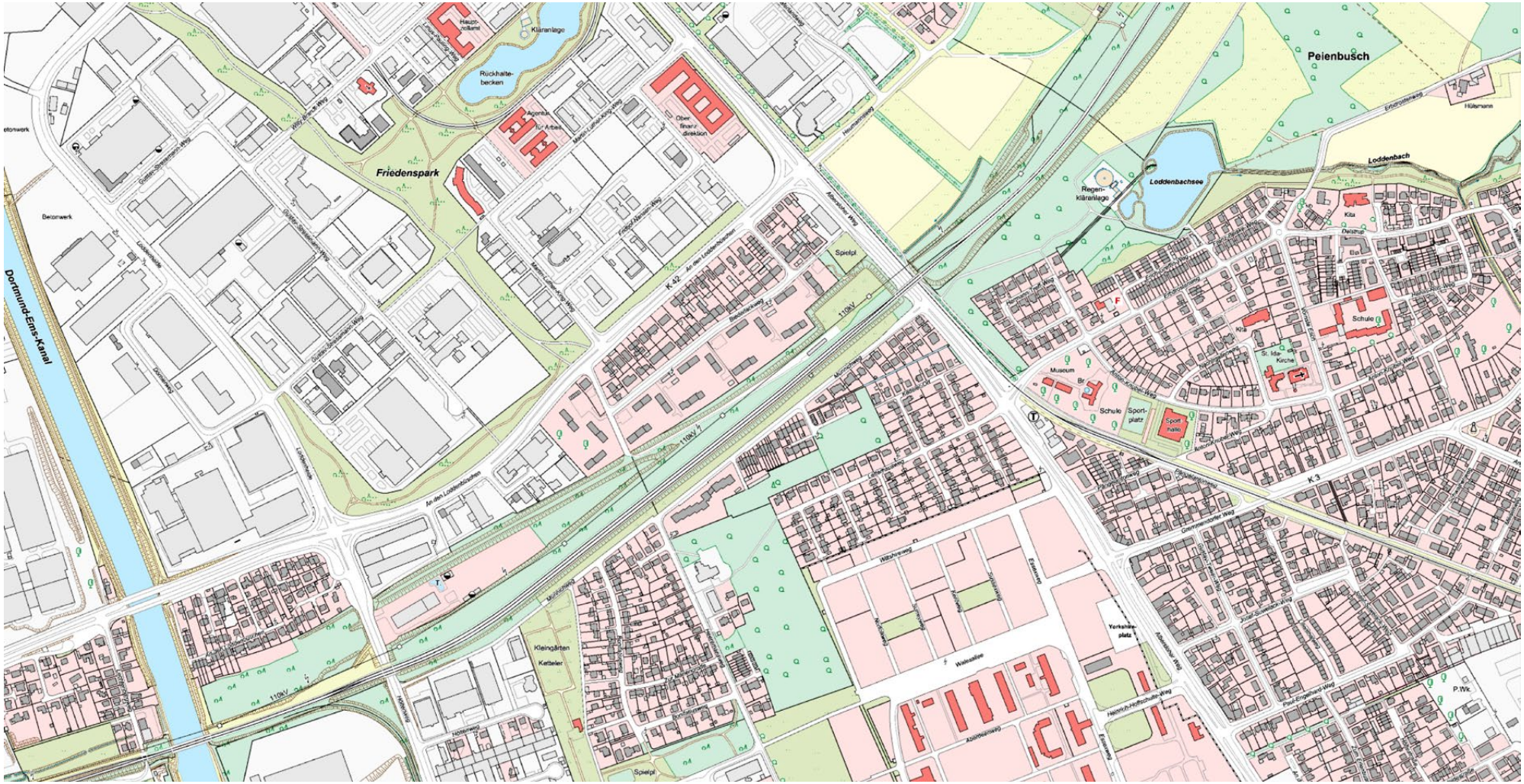
LAGEPLAN MAKRO

RUHIGE ZWEIZIMMERWOHNUNG MIT SCHÖNEM AUSBLICK

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

HERR DR. FLORIAN SCHWAGER, TEL: 0251 / 297 951 64
E-MAIL: FLORIAN.SCHWAGER@AUSA-IMMOBILIEN.DE

AMTLICHE BASISKARTE

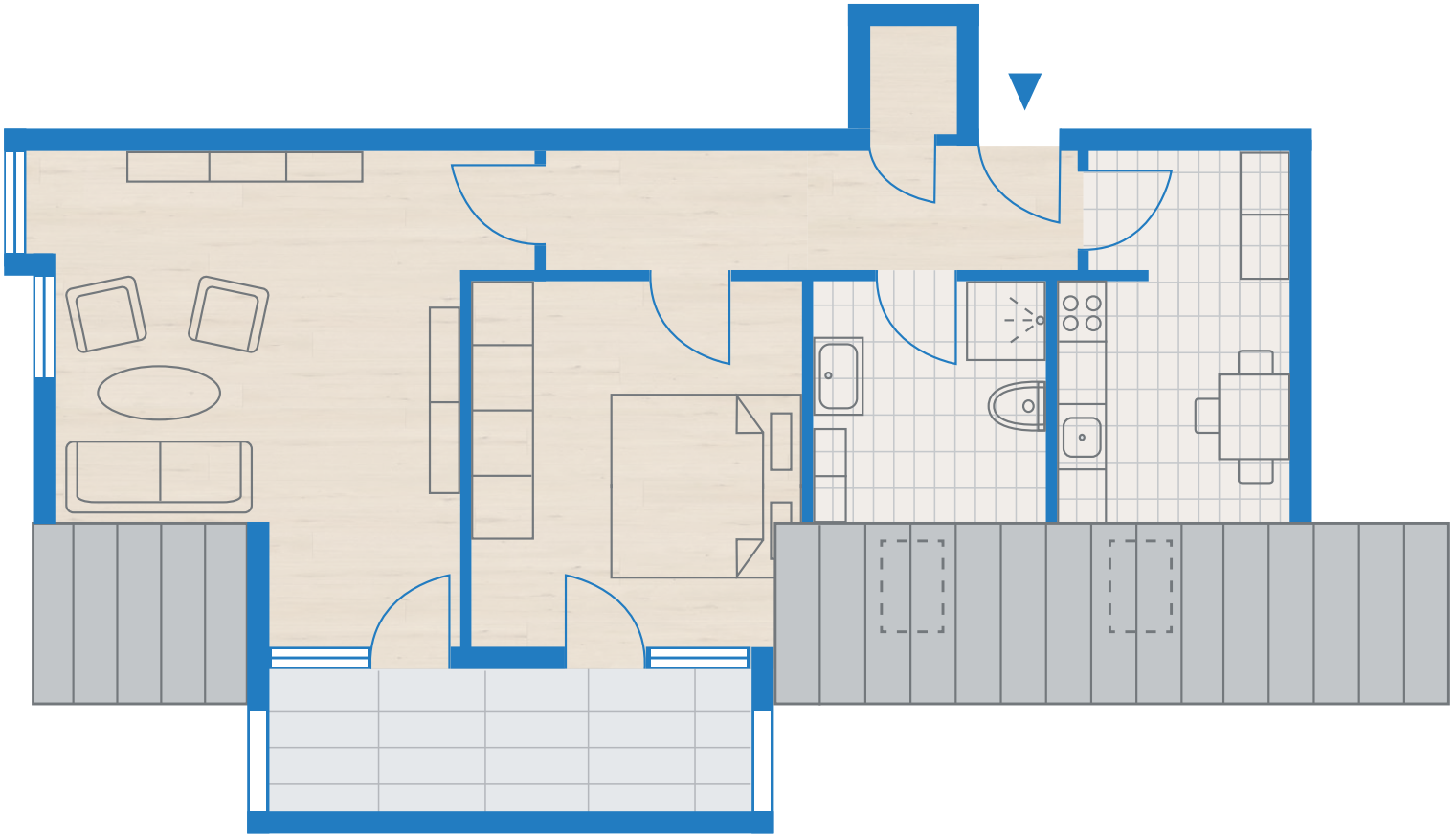


RUHIGE ZWEIZIMMERWOHNUNG MIT SCHÖNEM AUSBLICK

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

HERR DR. FLORIAN SCHWAGER, TEL: 0251 / 297 951 64
E-MAIL: FLORIAN.SCHWAGER@AUSA-IMMOBILIEN.DE

GRUNDRISS



(nicht zwingend maßstabsgetreu)

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

RUHIGE ZWEIZIMMERWOHNUNG MIT SCHÖNEM AUSBLICK

Stellplätze vorm Haus

Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

Stellplätze vorm Haus

RUHIGE ZWEIZIMMERWOHNUNG MIT SCHÖNEM AUSBLICK

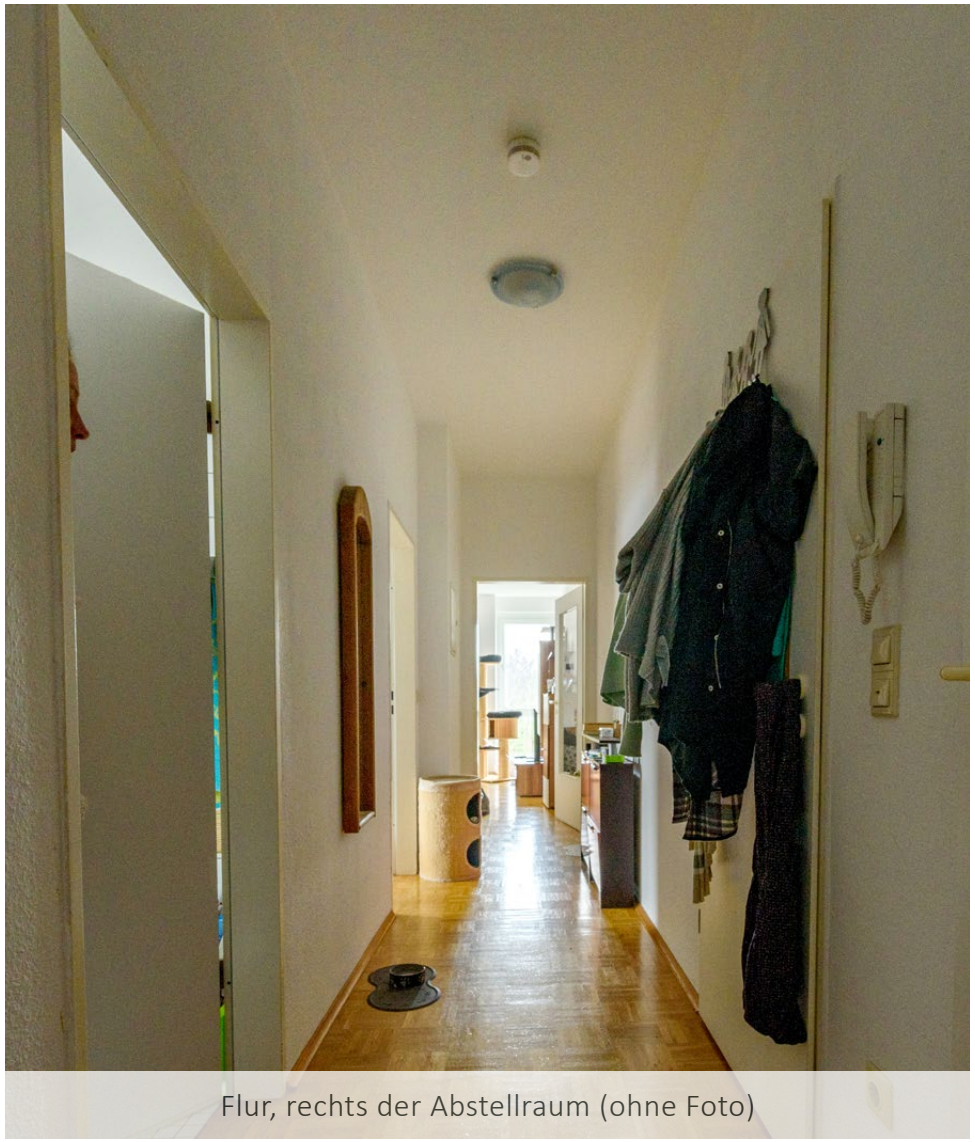
Stellplätze im Innenhof

Haustür und Treppenhaus

Rückansicht des Hauses

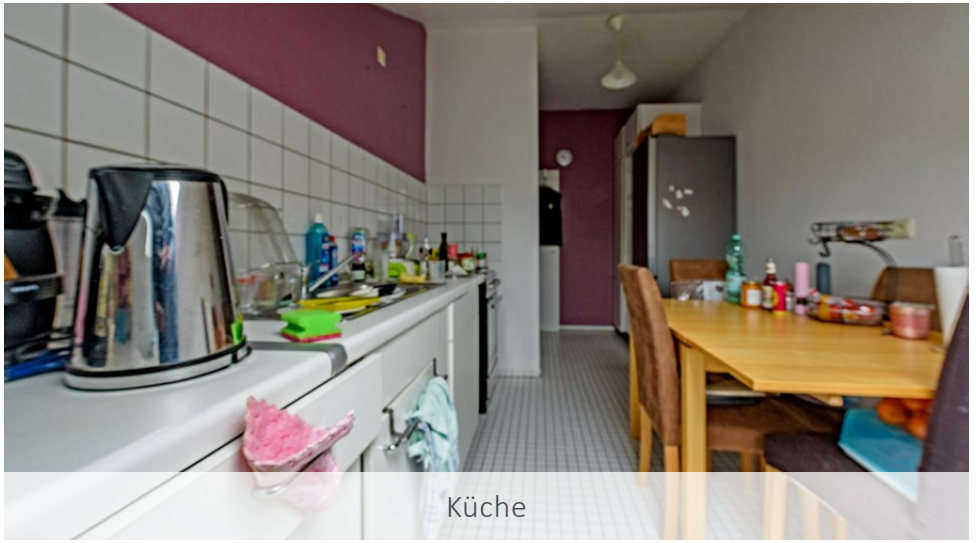
Wohnungstür

Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61



Flur, rechts der Abstellraum (ohne Foto)

Blick vom Flur in die Küche

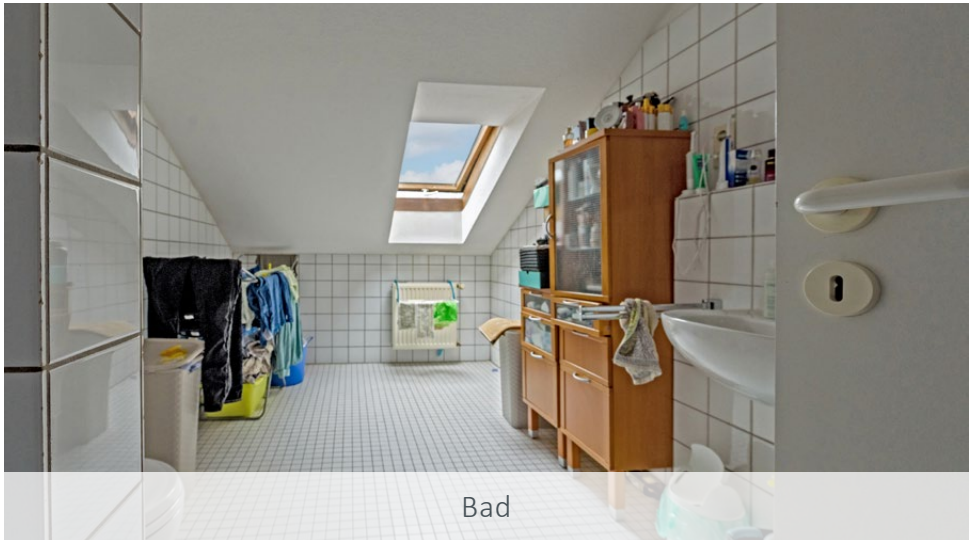


Küche

RUHIGE ZWEIZIMMERWOHNUNG MIT SCHÖNEM AUSBLICK

Küche

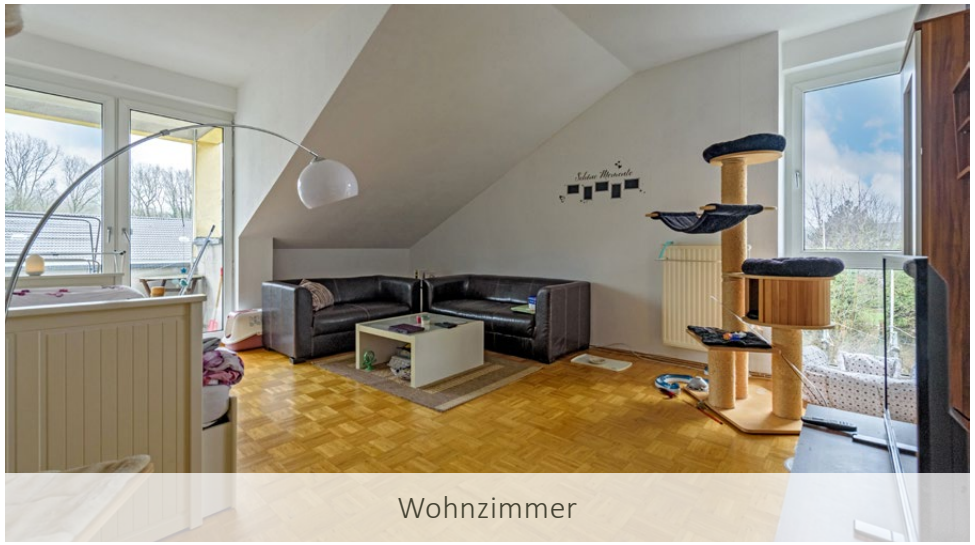
Schlafzimmer



Bad

Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

AUSA IMMOBILIEN



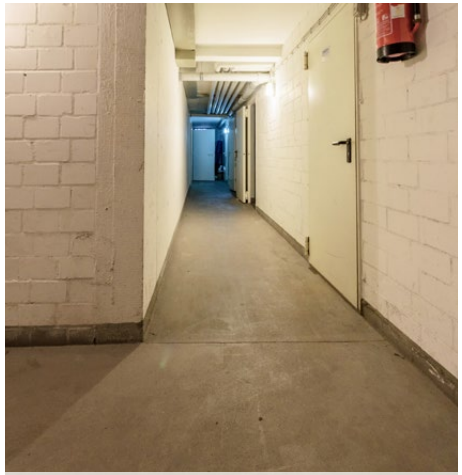
Wohnzimmer

Wohnzimmer

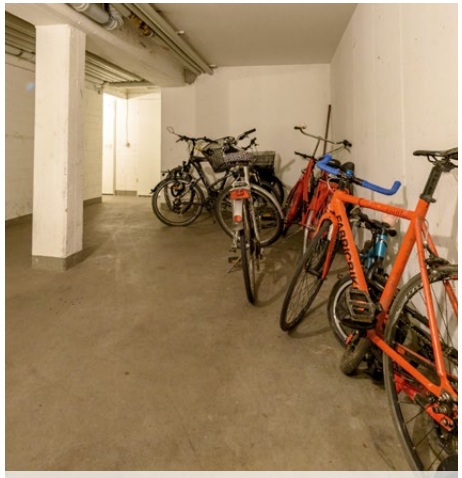
Balkon

Ausblick vom Balkon

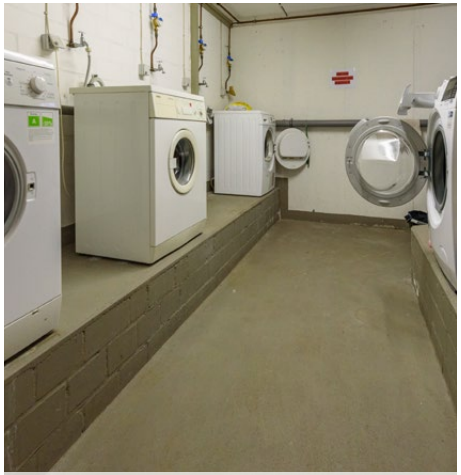
RUHIGE ZWEIZIMMERWOHNUNG MIT SCHÖNEM AUSBLICK



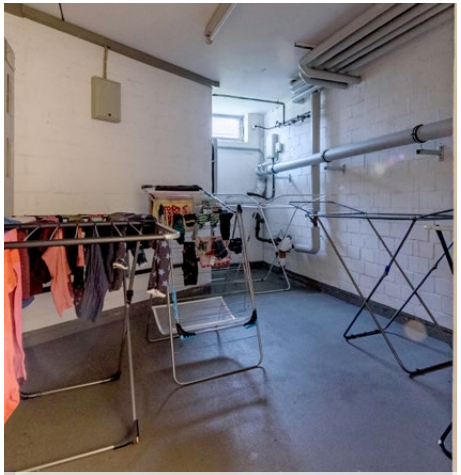
Flur Keller



Fahrradkeller



Waschraum



Trockenraum

Eigener Kelleraum

Heizung

Heizung

Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

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

SCAN MICH

https://www.ausa-immobilien.de/assets/Immobilienverkauf-mit-AUSA-Immobilienmakler-GmbH.pdf

AUSA IMMOBILIEN

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.

RUHIGE ZWEIZIMMERWOHNUNG MIT SCHÖNEM AUSBLICK

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

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
www.ausa-immobilien.de