



IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT

FREISTEHENDES WOHLFÜHLHAUS IN NATURNAHER VORZUGSLAGE
MIT GROSSEM GARTEN UND VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE



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



IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT

INHALT

Daten im Überblick	3
Beschreibung.....	4
Energiebedarf.....	5
Lage	6
Lagepläne	7
Amtliche Basiskarte	9
Digitales Orthophoto	10
Grundrisse.....	11
Bilder	14
Kontakt und Ansprechpartner	40





DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	MS-R2347	Terrasse	ca. 61 m ² + ca. 21 m ²
Objektart	Einfamilienhaus, freistehend	Heizung	Brennwerttherme (Gas)
Baujahr	2008	Endenergiebedarf	107,96 kWh/(m ² •a)
Wohnfläche	ca. 281 m ²	Energieeffizienzklasse	D
Nutzfläche	ca. 76 m ²	Energieausweis	Bedarfsausweis
Grundstück	ca. 829 m ²	Energieausweis gültig bis	22.01.2034
Anzahl Zimmer	8	Einbauküche	im Kaufpreis enthalten
Etagen Haus	Souterrain, EG, OG	Gartenanlage	im Kaufpreis enthalten
Fußbodenheizung	ja, im Souterrain und EG	Carport inkl. Abstellräume	im Kaufpreis enthalten
Zustand	sehr gepflegt	Käuferprovision	4,165% inkl. MwSt.
Kaufpreis	1.190.000 EUR	Verfügbar ab	sofort



IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT

BESCHREIBUNG

Das freistehende Haus liegt auf einem 829 m² großen Traumgrundstück in Handorf. Das Grundstück grenzt nur an einer Seite (Norden) an die Nachbarn. Die Südseite liegt an einem Park mit einem großen Spielplatz. Das Grundstück ist gegenüber der rückseitigen Umgebung erhöht und mit L-Profilen befestigt, sodass ein ungewünschter Zutritt von dort kaum möglich ist.

Das Haus wurde 2008 erbaut und liebevoll und durchdacht gestaltet, sowohl technisch als auch architektonisch. Sie betreten das Haus und sehen vom Eingangsbereich bis zum hellen Essbereich mit den großen Terrassentüren, die nach Südosten schauen. Im Wohnbereich können Sie die wohlige Wärme des zweiseitig offenen Kamins genießen. Der Kamin weist eine Außenbelüftung auf. Unter den hochwertigen Eichenholzdielen liegt eine Fußbodenheizung.

Die Beleuchtung wurde gestalterisch passend in die Wände und Decke eingelassen. Stilelemente der Fassade finden sich im Innenbereich wieder und betonen die ganzheitlich durchdachte Architektur.

Die Eichenholzdielen sind abgestimmt mit der Arbeitsplatte der offenen Küche (eine Schiebetür ist vorbereitet). Diese ist sehr strapazierfähig, so dass Sie sich beim Kochen ausleben können, während Sie auch von dem fünfflammigen Gasherd unterstützt werden. Miele-Geräte und ein Dunstabzug mit Außenanschluss unterstreichen die Wertigkeit.

Das Schlafzimmer hat einen direkten Zugang zum Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie zu einer Ankleide. Des Weiteren finden Sie im Erdgeschoss noch ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum.

Über die Eichentreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, in dem sich vier Kinderzimmer befinden, die sehr herzlich gestaltet sind. Auch im Dachgeschoss befindet sich ein großes Badezimmer mit zwei Waschbecken, Dusche und Badewanne sowie ein abgetrenntes WC. Dieses Geschoss wurde mit Heizkörpern ausgestattet, damit ein schnelles und individuelles Aufheizen der Räume möglich ist. Der Boden ist mit Parkett belegt. Die Beleuchtung ist in jedem Raum dimmbar.



BESCHREIBUNG

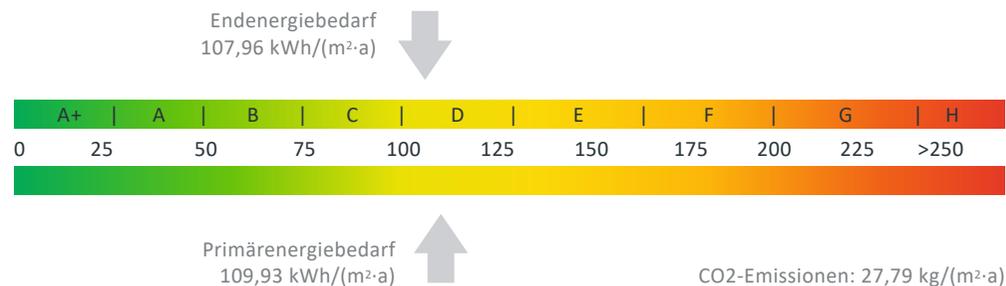
Das Souterrain ist ebenfalls über die Eichentreppe erreichbar und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Raumhöhe weist komfortable 2,84 Meter auf (wie auch im EG). Hier finden Sie ein Arbeitszimmer und ein Gästezimmer, die beide Zugang zu einer weiteren Terrasse haben. Auch hier sind eine Dusche sowie ein WC vorhanden.

So bietet das Haus reichlich Platz für eine große Familie oder mehrere Generationen.

Die Heizung ist mit Brennwerttechnik ausgestattet. Sie ist aus dem Jahr 2008. Der Warmwasserspeicher wurde vor kurzem erneuert. Sofern eine Umrüstung auf regenerative Energien gewünscht ist, beraten wir Sie gerne zu den aktuellen (erheblichen) Fördermöglichkeiten.

Der Garten ist hochwertig gestaltet. Sie finden Beleuchtung rund um das Haus. Ein Stromanschluss ist ebenfalls vorhanden. Vor dem Haus befindet sich ein Carport für zwei Autos mit zwei Abstellräumen sowie ein Stellplatz.

ENERGIEBEDARF





IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT

LAGE

Das Objekt liegt in absoluter Vorzugslage am Ende einer ruhigen Sackgasse, unmittelbar an einer schön angelegten Parkanlage und mit direktem Zugang zu dessen Promenade. Trotz dieser grünen Lage ist ein Supermarkt fußläufig schnell zu erreichen.

Handorf ist ein Ortsteil von Münster, der dem Stadtbezirk Ost zugeordnet ist und mit rund 8.100 Einwohnern eine für alle Belange angenehme Größe hat. Insbesondere durch seine ruhige und naturnahe Umgebung, wie auch durch die hervorragende Anbindung an Münsters Innenstadt, ist dieser Stadtteil bei jungen

**EINZIGARTIGE VORZUGSLAGE IN FAMILIENFREUNDLICHEM
MÜNSTERANER STADTTEIL, GANZ NAH AN DER NATUR.**

Familien, aber auch bei Ruhe suchenden Menschen sehr beliebt. Nicht zuletzt aufgrund seiner direkten Lage an der Wese ist Handorf ein beliebter Ausflugsort und bietet attraktive Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sowie eine hervorragende

Gastronomie. Ein Sportzentrum mit Bürgerbad, das Freibad Sudmühle, der Tennisclub Handorf, ein Fahrrad- und

Kanuverleih, diverse Reitställe sowie ein Skatepark bieten für jeden Sportbegeisterten ein vielfältiges Angebot. Die Anbindung in jede gewünschte Zielrichtung könnte zudem kaum besser sein.





LAGEPLAN MAKRO





IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT

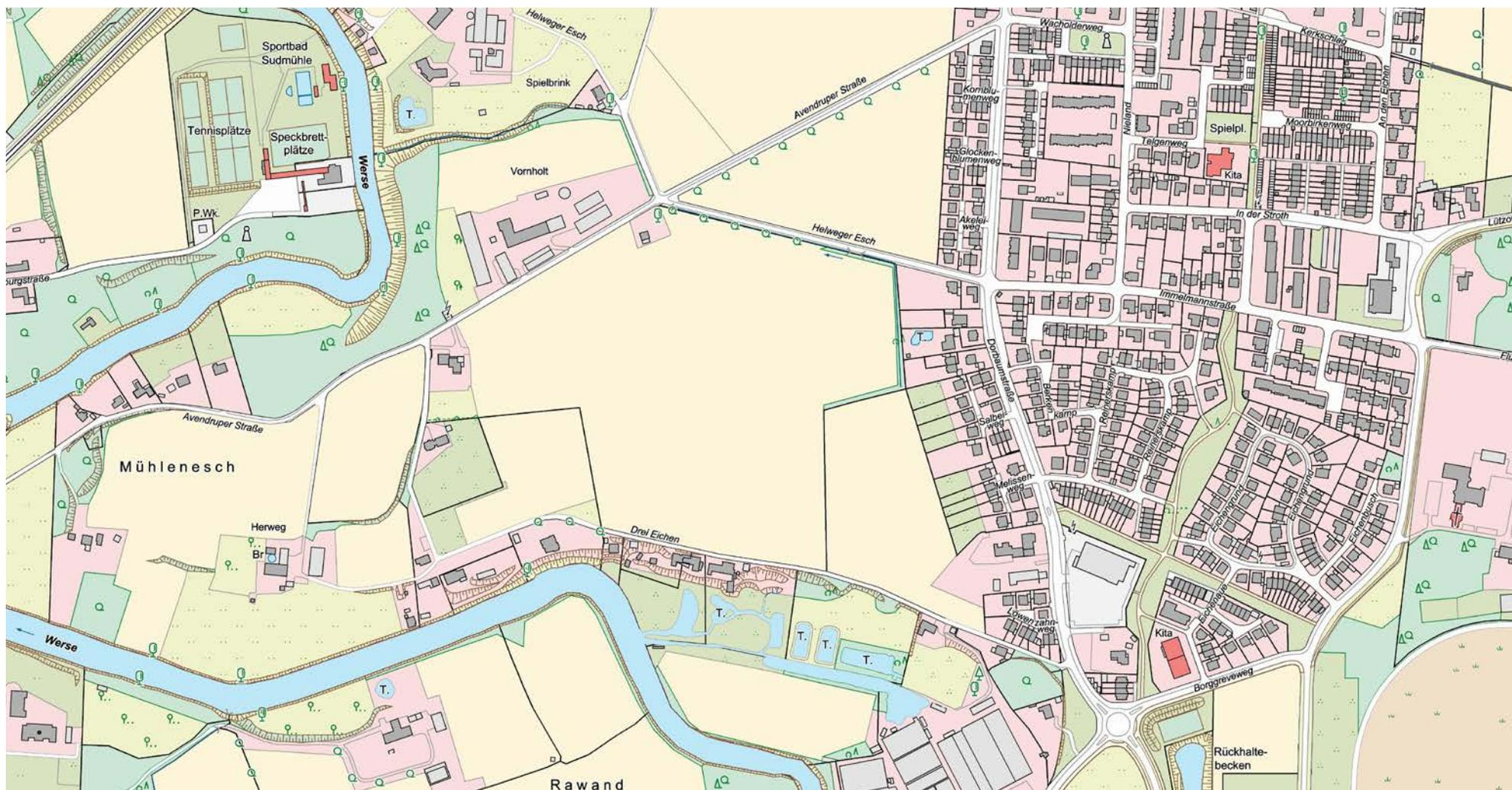


DIESER INHALT IST IM WEB-EXPOSÉ NICHT SICHTBAR.
SIE ERHALTEN DAS VOLLSTÄNDIGE EXPOSÉ
GERNE BEI IHREM OBJEKTBETREUER:

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



AMTLICHE BASISKARTE





IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT

DIGITALES ORTHOPHOTO





GRUNDRISS ERDGESCHOSS



(nicht zwingend maßstabsgetreu)



IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



(nicht zwingend maßstabsgetreu)



GRUNDRISS SOUTERRAIN



(nicht zwingend maßstabsgetreu)



IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT



Ansicht von vorne



Terrasse mit Garten



IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT





Ansicht vom Park



IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT



Ansicht vom Park



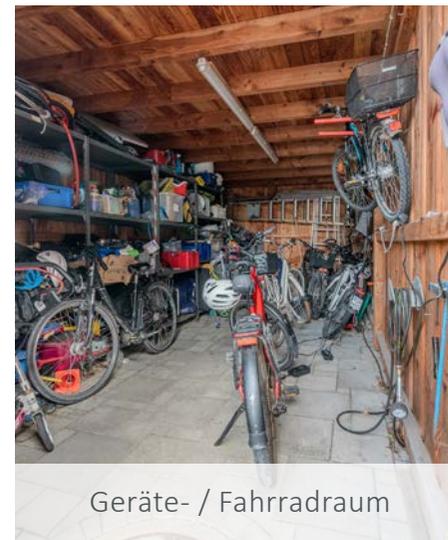
Zufahrt Carport / seitlicher Zugang zum Garten



Geräte- / Fahrradraum und Carport



Geräte- / Fahrradraum und Carport



Geräte- / Fahrradraum



Terrasse / Garten



IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT



Terrasse / Garten



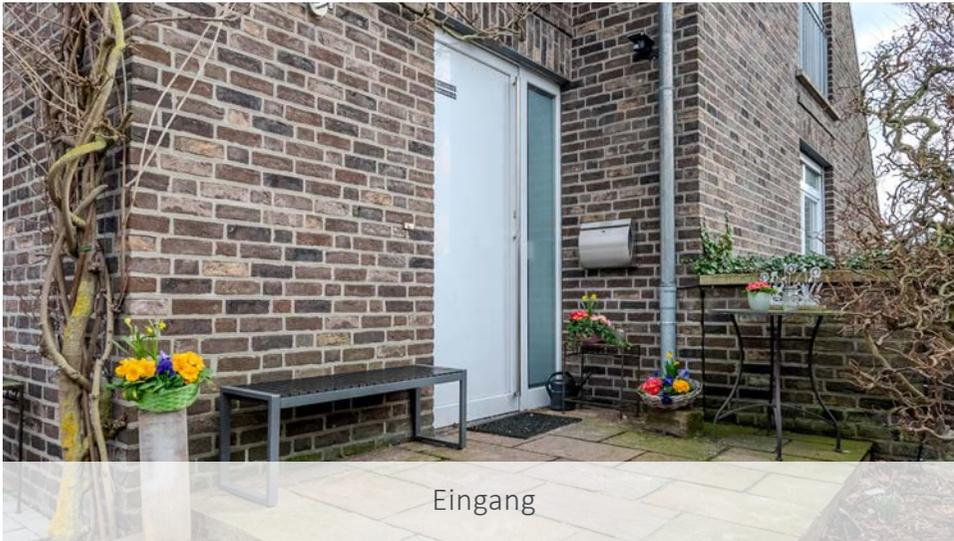
Garten



Garten



Ansicht vom nahegelegenen Spielplatz



Eingang



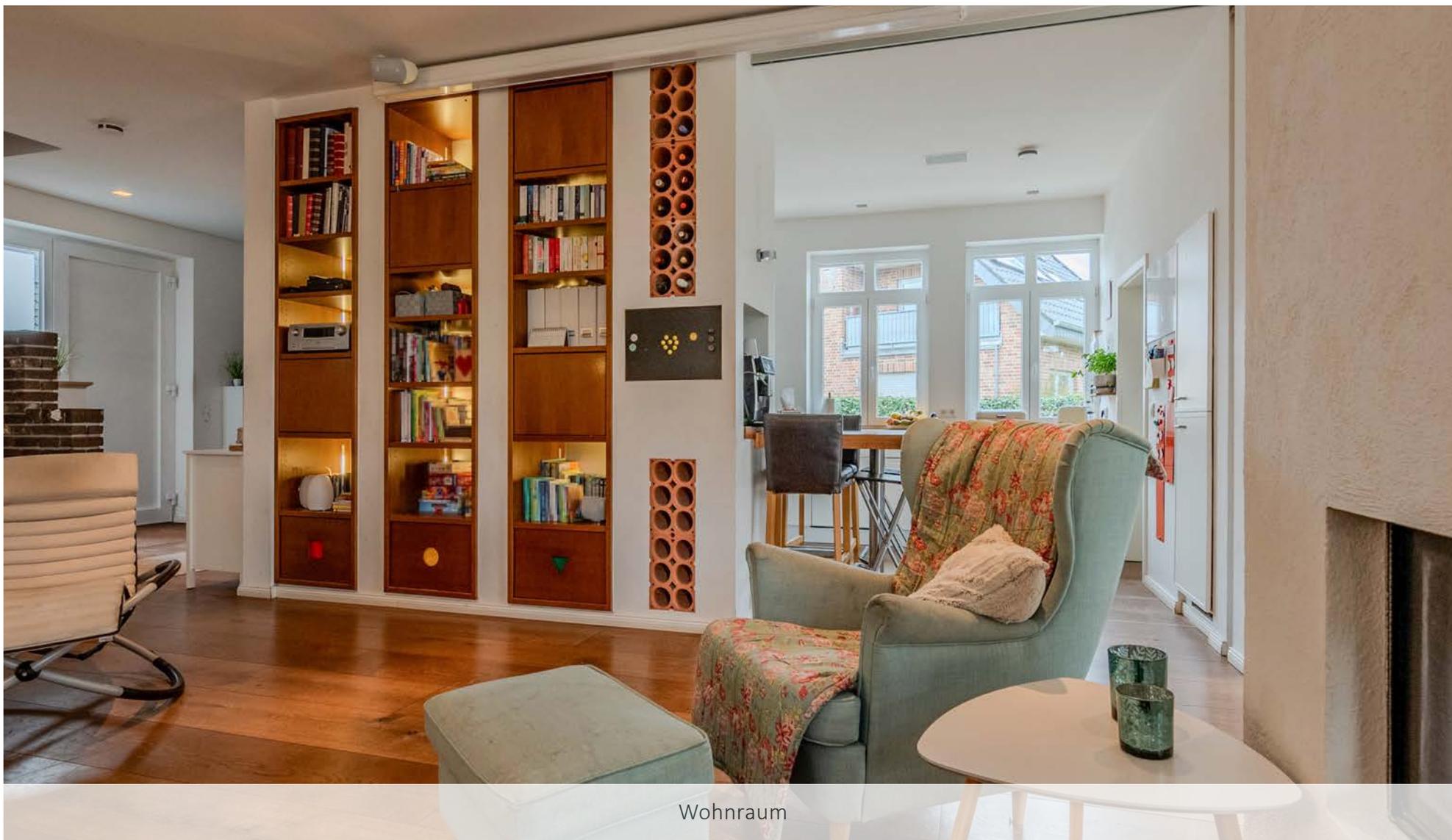
Diele / Treppenhaus



Blick in den Wohnraum



IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT



Wohnraum



Wohnraum mit Kamin



IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT



Wohnraum



Esszimmer / Wohnraum



Küche mit gemütlicher Kaffeetheke



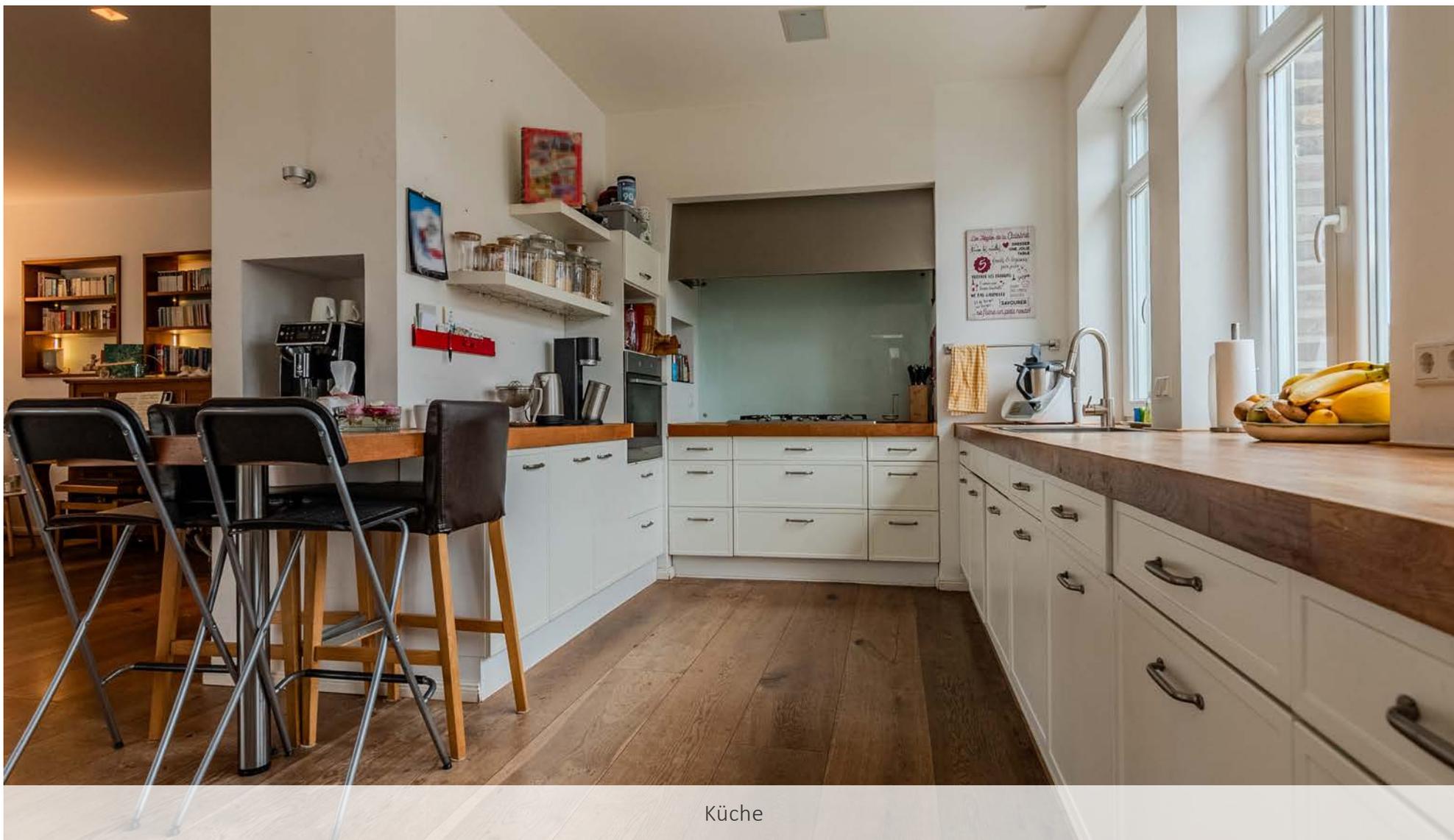
Küche



Esszimmer



IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT



Küche



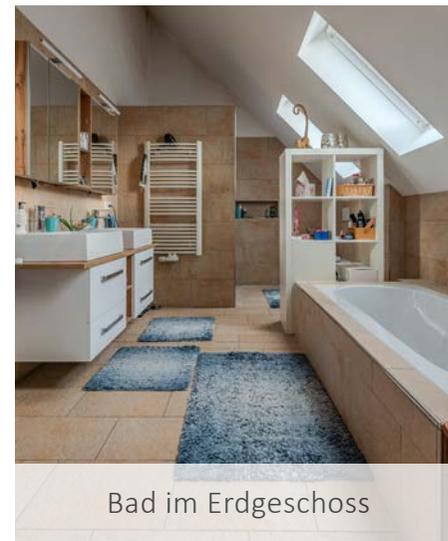
HWR mit Zugang zum Garten



Gäste-WC



IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT





Bad im Erdgeschoss



IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT



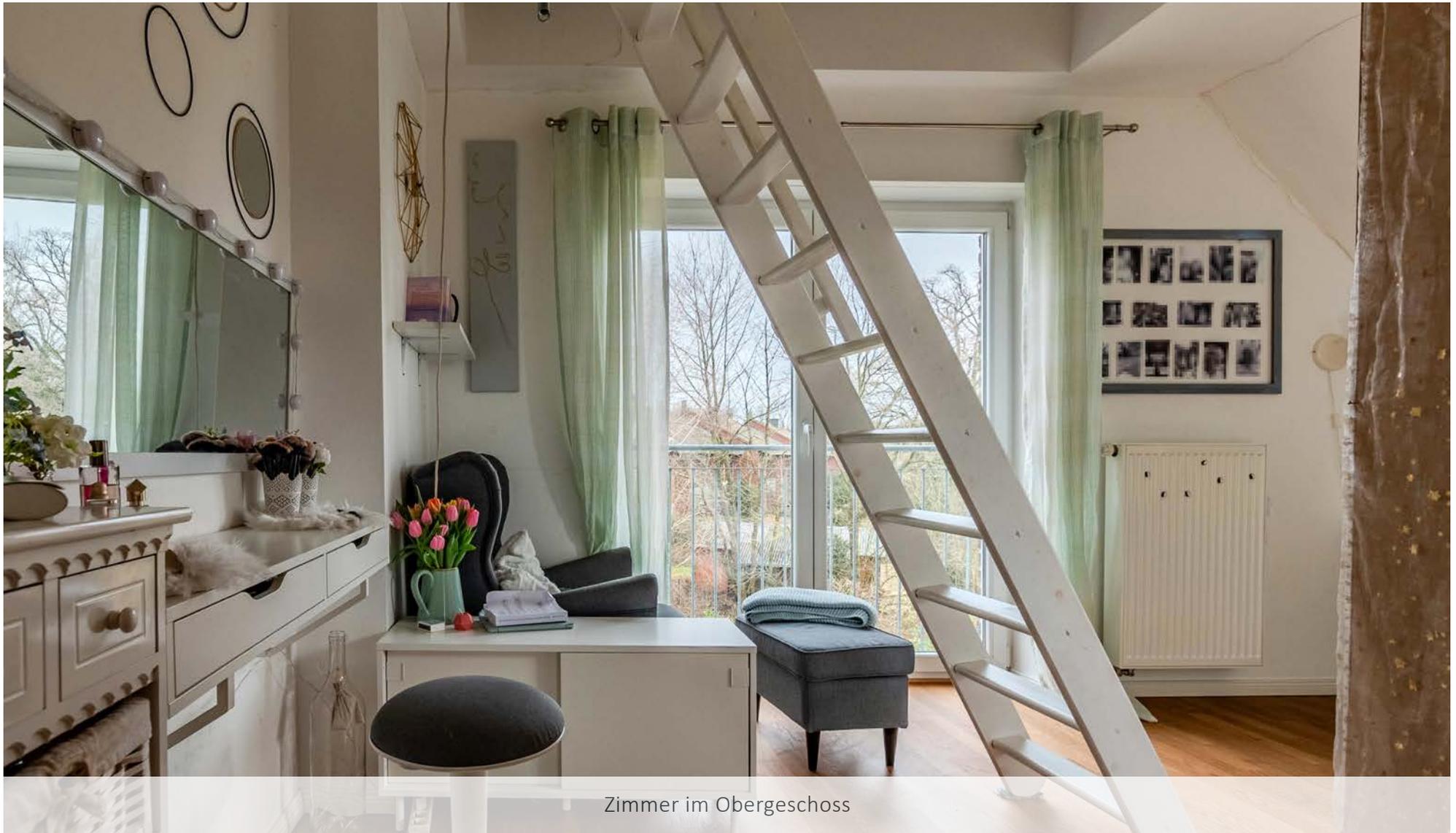
Flur im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



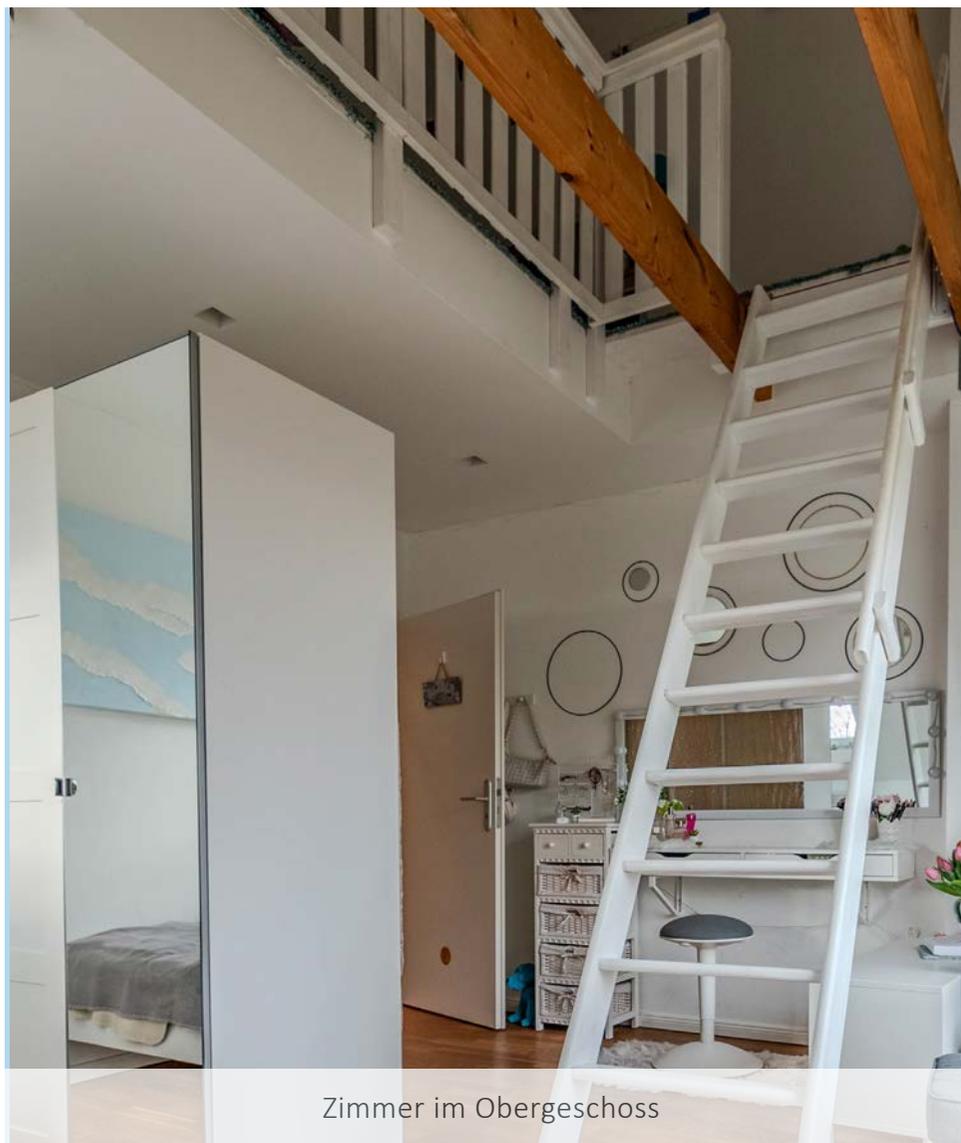
Zimmer im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT



Zimmer im Obergeschoss



Bad mit offener Dusche im Obergeschoss



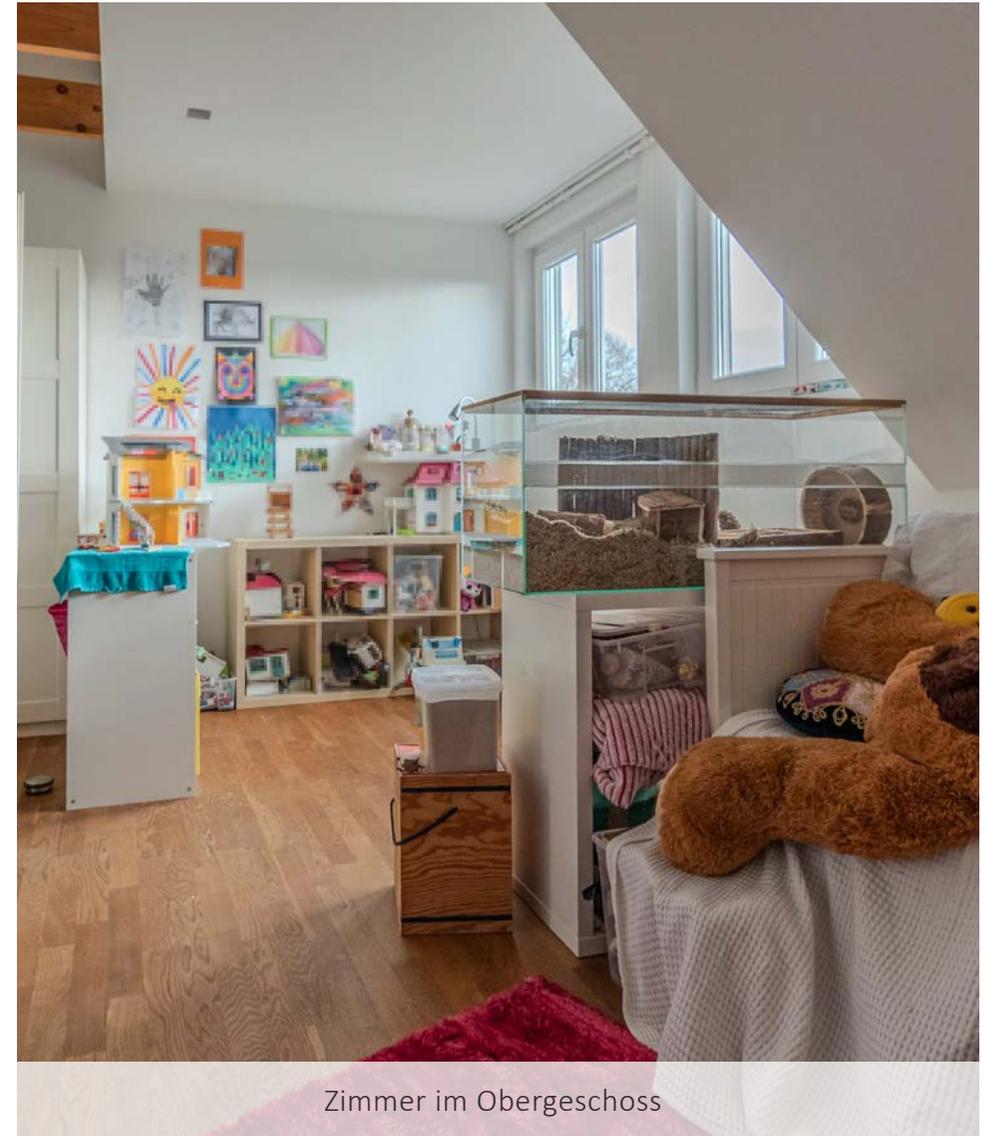
Bad im Obergeschoss



IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT



Zimmer im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



WC im Obergeschoss



Technik



Zimmer im Souterrain mit Zugang zur Terrasse



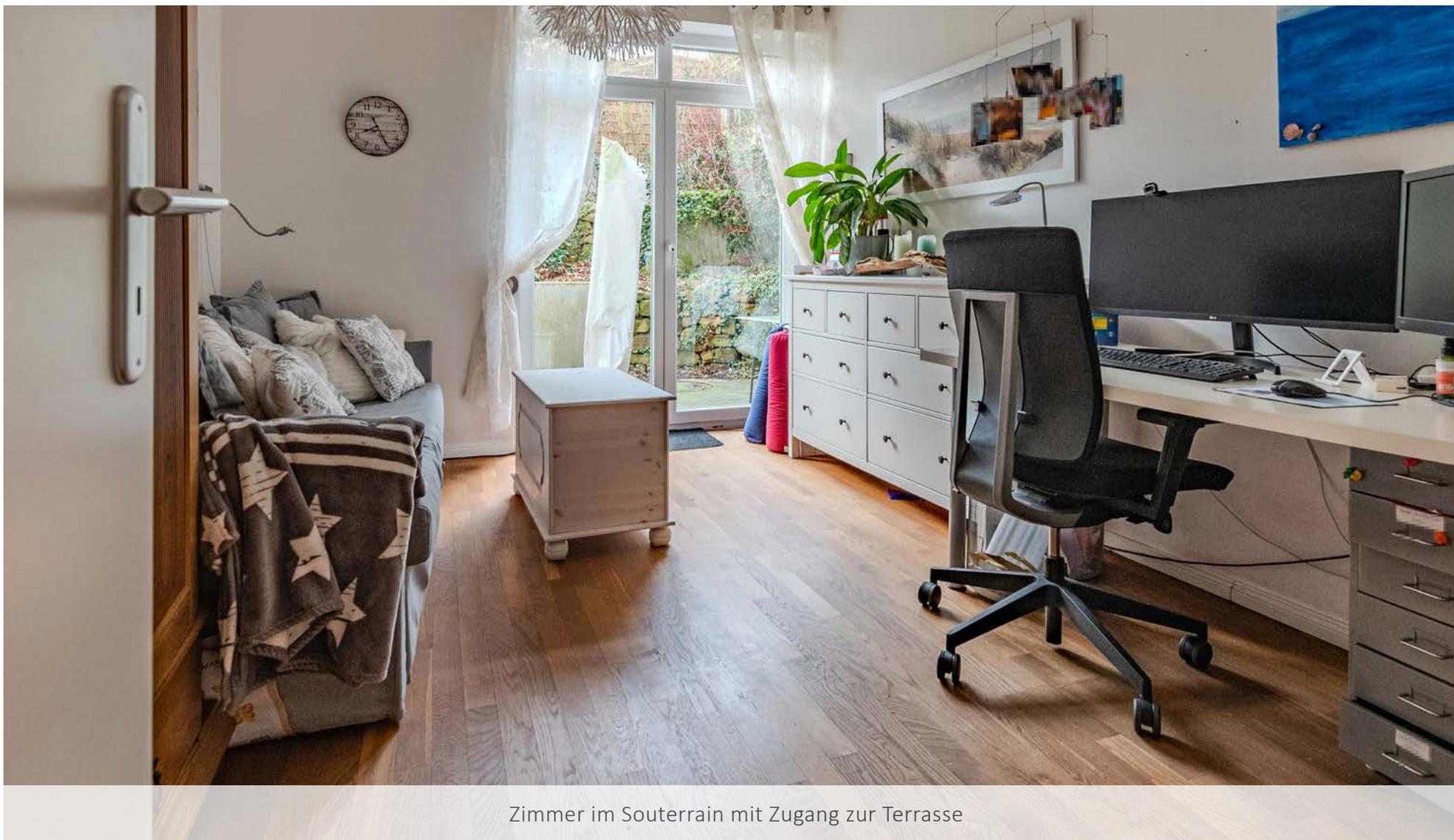
Dusche im Souterrain



Zimmer im Souterrain



IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT



Zimmer im Souterrain mit Zugang zur Terrasse



Ausblick zur Terrasse im Souterrain



Zimmer im Souterrain



Zimmer im Souterrain



IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT



Waschraum mit Spüle im Souterrain



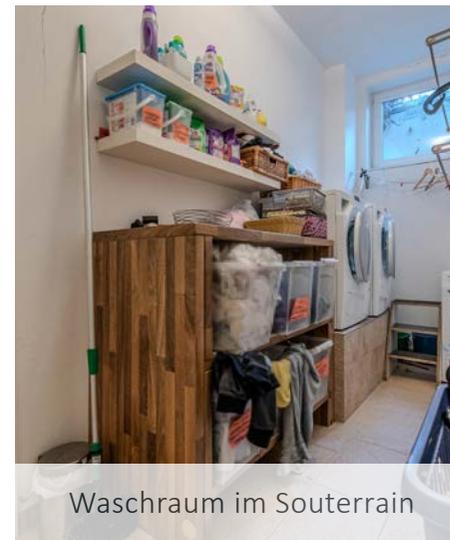
WC im Souterrain



Flur im Souterrain



Waschraum im Souterrain



Waschraum im Souterrain



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 Lackmestest 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.ausa-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



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

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.



IHR NEUES DOMIZIL MIT ALLEM KOMFORT

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