



## RUHIGE 5-ZIMMERWOHNUNG

SOLIDE KAPITALANLAGE: WOHNUNG IN  
GUTER GEGEND NAHE DES SENDENER SCHLOSSES



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

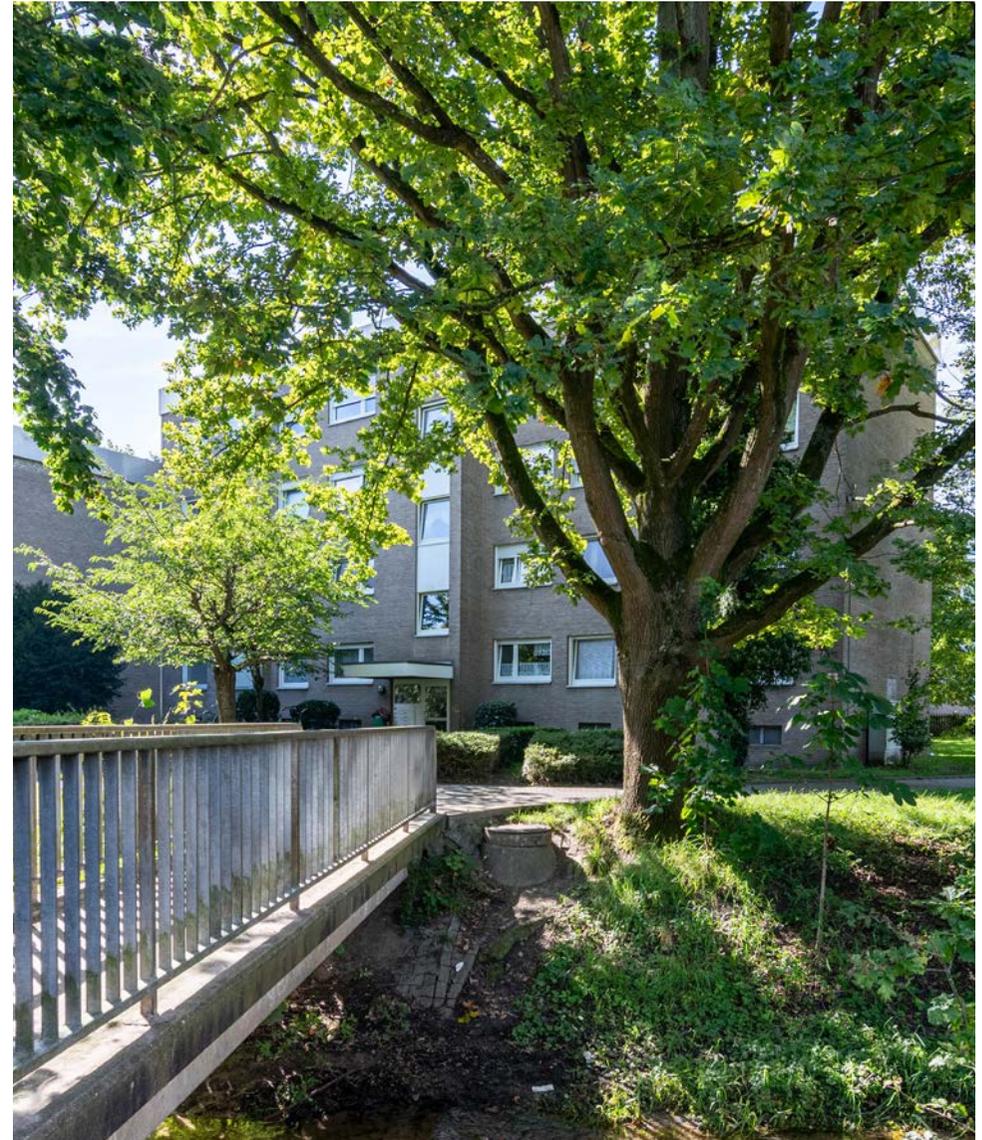
Herr Dr. Florian Schwager, Tel: 0251 / 297 951 64  
E-Mail: [florian.schwager@ausa-immobilien.de](mailto:florian.schwager@ausa-immobilien.de)



## RUHIGE 5-ZIMMERWOHNUNG

### INHALT

Daten im Überblick .....	3
Beschreibung .....	4
Finanzen .....	5
Lage .....	6
Lageplan .....	7
Grundriss .....	9
Bilder .....	10
Kontakt und Ansprechpartner .....	24





## DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	Sen-H146	Endenergieverbrauch	105,9 kWh/(m <sup>2</sup> •a) (Klasse D)
Objektart	Eigentumswohnung	Wesentlicher Energieträger	Gas
Objekttyp	5-Zimmerwohnung (EG)	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr	1975, ständig renoviert/saniert	Energieausweis gültig bis	15.03.2031
Wohnfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>	Miteigentumsanteile (MEA)	58,50/1.000 Anteil
Loggia	ca. 4,5 m <sup>2</sup>	Wohnungseigent.gemeinschaft	20 Parteien (Haus Nr. 14, 15, 16)
Gesamtgrundstück	ca. 2.637 m <sup>2</sup> (Gemeinschaft)	Wohnungen im Haus Nr. 14	8
Anzahl Zimmer	5	Kaufpreis / m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.639 EUR
Kellerabteil	ja, abschließbar	Kaltmiete (mntl.)	500,00 EUR
Wasch- und Fahrradkeller	ja, für die Gemeinschaft nutzbar	Warmmiete (mntl.)	920,00 EUR
Etagen Haus	3 Vollgeschosse + Keller	Hausgeld (mntl.)	515,94 EUR
Etage Wohnung	EG (rechts)	Erhaltungsrücklage	39.343,64 per 30.09.2023
Zustand	Überwiegend gepflegt	Käuferprovision	4,165 % inkl. MwSt.
<b>Kaufpreis</b>	<b>159.000 EUR</b>	<b>Verfügbar ab</b>	<b>vermietet</b>



## RUHIGE 5-ZIMMERWOHNUNG

### BESCHREIBUNG

#### WOHNUNG

Diese helle Wohnung in Ost-West-Ausrichtung bietet idealen Wohnkomfort. Die 5 Zimmer sind ideal aufgeteilt und alle vom Flur aus erreichbar. Das größere Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zur Loggia. Die vier anderen Zimmer können als Schlafzimmer und Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden. Alle Zimmer sind mit Rollläden an den Fenstern ausgestattet. Auf der Loggia in West-Ausrichtung lässt sich die Abendsonne genießen. Ein Abstellraum befindet sich in der Wohnung. Des Weiteren steht ein abschließbarer Kellerraum zur Verfügung. Die Wohnung befindet sich in einem ordentlichen Zustand und würde sich über neue Bodenbeläge und einen Anstrich freuen. Internet & Telefon sind wahlweise über Kabel (ehemals Unitymedia) von den Anbietern Vodafone und O2 verfügbar (bis zu 1000 Mbit/s im Download und 50 Mbit/s im Upload) oder via DSL über Telekom, Vodafone und O2 (bis zu 250 Mbit/s im Download und 40 Mbit/s im Upload) zu beziehen.

#### GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Im Keller stehen ein gemeinsamer Waschraum und ein Fahrradraum zur Verfügung. Das Haus wurde ständig saniert und renoviert. Die größten Maßnahmen waren:

2000: Neues Dach. Dieses wurde als aufwändiges Schmetterlingsdach mit unterliegender Holzkonstruktion ausgeführt und bietet so einen kom-

fortablen Schutz vor Hitze und Kälte.

2003: Neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

2011: Neue Gas-Zentralheizung von Viessmann

Der Garten und die Umgebung werden durch einen Hausmeister regelmäßig gepflegt und laden zum Verweilen ein. Die Hausgemeinschaft ist sich wohlgesonnen, was sich an den meist einstimmig gefassten Beschlüssen zeigt.

#### UMGEBUNG

Die Wohnung liegt direkt am Mühlenbach und bietet so eine idyllische Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Spielplätze, Kindergärten und zwei Schulen (die Marienschule sowie das Joseph-Hayden-Gymnasium). In ca. einem Kilometer Entfernung befinden sich unter anderem drei Supermärkte (Lidl, REWE und EDEKA). Das Schloss Senden und der Sportpark mit dem Cabrio-Bad und der Steverhalle sind fußläufig erreichbar und bieten ideale Erholungsmöglichkeiten. Die Bushaltestelle „Schlosspark“ liegt direkt an der Hiddingseler Straße.



## FINANZEN

Das monatliche vom Eigentümer zu zahlende Hausgeld dieser Wohneinheit beträgt derzeit 515,94 EUR (aktueller Wirtschaftsplan).

Hiervon bei etwaiger Vermietung umlegbare Kosten: 456,17 EUR (Jahresbeitrag: 5.473,98 EUR)

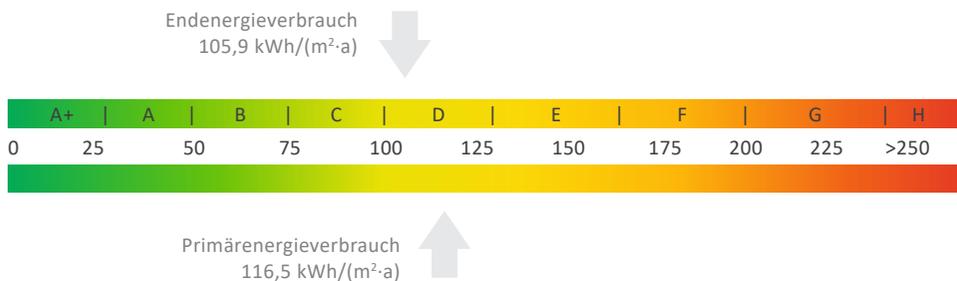
Hiervon bei etwaiger Vermietung nicht umlegbare Kosten: 42,33 EUR (Jahresbeitrag: 507,93 EUR)

Hiervon der Anteil der Zuführung zur gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage: 17,45 EUR (Jahresbeitrag: 209,37 Euro)

Die Erhaltungsrücklage per 30.09.2023 beträgt 39.343,64 EUR. Sonderumlagen sind nicht geplant. Diskutiert wird eine Sanierung der Balkonanlage, welche voraussichtlich aus der Instandhaltungsrücklage getragen werden könnte. Die tatsächliche Durchführung müsste erst auf einer der nächsten Eigentümerversammlungen (voraussichtlich im Herbst 2024) beschlossen werden. Beschlüsse werden generell sachlich diskutiert und dann einstimmig gefasst, was das gute Verhältnis innerhalb der Eigentümergemeinschaft widerspiegelt.

Die Wohnung ist für 5,15 EUR/m<sup>2</sup> vermietet. Der Mietspiegel liegt bei 6,70 EUR/m<sup>2</sup>. Die letzte Mieterhöhung war am 01.04.2023, so dass die Kaltmiete nach derzeitiger Rechtslage im April 2026 auf 6,18 EUR/m<sup>2</sup> (entspricht 20 % gemäß Kappungsgrenze) angepasst werden kann.

## ENERGIEVERBRAUCH





## RUHIGE 5-ZIMMERWOHNUNG

### LAGE

Senden ist eine Stadt im westlichen Teil des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen in Deutschland. Mit einer Fläche von rund 67 Quadratkilometern und einer Bevölkerung von etwa 43.000 Einwohnern ist Senden eine attraktive Stadt mit einer hohen Lebensqualität.

Die Umgebung ist geprägt von einer abwechslungsreichen Landschaft mit zahlreichen Seen, Flüssen und Wäldern. Der nahegelegene Münsterlandpark bietet eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern und Segeln.

Im Zentrum von Senden gibt es eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés sowie kulturelle Einrichtungen wie das Kulturzentrum GBS. Die Stadt verfügt auch über eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, einschließlich Bus- und Bahnverbindungen in die nahegelegenen Städte Münster und Dortmund.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Senden eine attraktive Stadt mit einer hohen Lebensqualität und einer breiten Palette an Freizeitmöglichkeiten ist. Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur und ist weiterhin aufstrebend, nicht zuletzt aufgrund der Nähe zu Münster.

#### RUHIGE & GUTE LAGE MIT AUSGESPROCHEN ATTRAKTIVEN ERHOLUNGS- & FREIZEITMÖGLICHKEITEN

Der Stadtteil Mühlenfeld liegt im Südosten von Senden und erstreckt sich über eine Fläche von etwa 0,7 Quadratkilometern.

Mühlenfeld ist ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil mit einer vorwiegend grünen Umgebung. Die Gegend ist von Einfamilienhäusern und Wohnungen geprägt und bietet eine attraktive Wohnlage. Es gibt auch einige Gewerbegebiete, in denen sich Geschäfte und Einzelhandelsgeschäfte befinden.

Das Zentrum von Mühlenfeld ist ein kleiner Platz mit einem Spielplatz und einer kleinen Grünfläche. In der Nähe gibt es auch Supermärkte sowie einige Restaurants und Cafés.

Mühlenfeld ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und verfügt über eine Bushaltestelle, von der aus man in die umliegenden Stadtteile und Städte gelangen kann. Der Bahnhof Senden ist auch nur wenige Kilometer entfernt und bietet Zugverbindungen in die nahegelegenen Städte wie Münster und Dortmund. Zur Autobahn A1 und A43 sind es ebenfalls nur wenige Kilometer.



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](mailto:FLORIAN.SCHWAGER@AUSA-IMMOBILIEN.DE)



## RUHIGE 5-ZIMMERWOHNUNG



Luftbild: Nähe zum Schloss Senden



## GRUNDRISS



(nicht zwingend maßstabsgetreu)



## RUHIGE 5-ZIMMERWOHNUNG



Außenaufnahme



Gemeinschaftsgarten



## RUHIGE 5-ZIMMERWOHNUNG



Rückansicht



Gemeinschaftsgarten



## RUHIGE 5-ZIMMERWOHNUNG



Gemeinschaftsgarten



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](mailto:FLORIAN.SCHWAGER@AUSA-IMMOBILIEN.DE)



## RUHIGE 5-ZIMMERWOHNUNG



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](mailto:FLORIAN.SCHWAGER@AUSA-IMMOBILIEN.DE)



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](mailto:FLORIAN.SCHWAGER@AUSA-IMMOBILIEN.DE)



## RUHIGE 5-ZIMMERWOHNUNG



Treppenhaus



Eingangstür



Kellerflur



Zentralheizung Zulauf & Rücklauf nebst Pumpen



Fahrradkeller



Kinderwagenkeller



Waschküche



Trockenraum



## RUHIGE 5-ZIMMERWOHNUNG



Zentralheizung



Dachfläche



## RUHIGE 5-ZIMMERWOHNUNG



Spielplatz



# 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.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](mailto: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.



## RUHIGE 5-ZIMMERWOHNUNG

### 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)