



BELLEVUE

Best Property
Agents
2025



FREISTEHENDES HAUS IN TOP-LAGE

EINZIGARTIGES GRUNDSTÜCK IN SACKGASSENENDLAGE



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



FREISTEHENDES HAUS IN TOP-LAGE

INHALT

Daten im Überblick	3
Beschreibung	4
Energieangaben	4
Lage	5
Lageplan Makro	6
Amtliche Basiskarte	7
Digitales Orthophoto	8
Flurkarte	9
Grundriss	10
Bilder	13
Kontakt und Ansprechpartner	28





DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	MS-FGW2418	Zustand	renovierungsbedürftig
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Terrasse	ca. 20 m ²
Baujahr	1937 / laufende Erweiterungen	Energieausweis Gültigkeit	Bedarfsausweis 03.02.2035
Wohnfläche (Gesamt)	ca. 233 m ²	Endenergiebedarf Klasse	269,96 kWh/(m ² •a) H
Wohnfläche (Hauptwohnung)	ca. 186 m ²	Heizung	Niedertemperaturkessel Öl mit Solarthermie
Wohnfläche (Einliegerwohnung)	ca. 47 m ²	Einbauküche	im Kaufpreis enthalten (wird Grunderwerbsteuerfrei ausgewiesen)
Grundstück	ca. 920 m ²	Gartenhaus	im Kaufpreis enthalten
Bodenrichtwert	950 EUR / m ² = 874.000 EUR	Garage	im Kaufpreis enthalten
Zimmer	9	Käuferprovision	4,165% inkl. MwSt.
Etage	KG + EG + OG	Sonstiges	-/-
Kaufpreis	849.000 EUR	Verfügbar ab	sofort



FREISTEHENDES HAUS IN TOP-LAGE

BESCHREIBUNG

Wir freuen uns, Ihnen in Münster – St. Mauritz ein Haus auf einem wunderschönen, einzigartigen Grundstück anbieten zu können. Gleichzeitig ruhig und perfekt angebunden lassen sich hier alle Wünsche verwirklichen. Die seltene Sackgassenendlage garantiert eine zur Ruhe beitragende Privatsphäre.

Das ursprüngliche Baujahr ist 1937. Im Laufe der Zeit- insb. im Jahre 1972- wurde das Haus großzügig erweitert. Die Ölheizung wurde ca. 2014 neu errichtet und wird zusätzlich durch Solarthermie gespeist.

Das Haus wurde in den letzten Jahren mehrmals umgebaut. Es bietet sich eine umfassende Renovierung an oder nach Geschmack auch eine Umgestaltung. Auch ein Neubau, in größerem Umfang, ist möglich.

Die Einliegerwohnung ist derzeit vermietet.

Der hintere Hausteil ist unterkellert. Zwei Garagen mit einem Wirtschaftsraum bieten genug Platz.

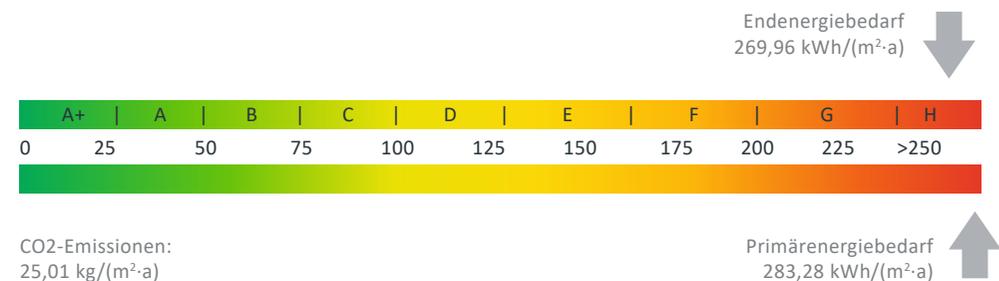
Zudem besteht ein großzügiger Wintergarten, welcher zum entspannten Verweilen einlädt.

Im aktuellen Zustand bietet das Haus reichlich Platz für eine große Familie, mehrere Generationen oder zwei Familien.

Der Garten bietet reichlich Platz. Ein finnisches Gartenhaus mit Feuerstelle und Kamin rundet dieses seltene Angebot ab.

Für einen Neubau empfehlen wir das KfW-Programm 297, für eine Kernsanierung auf das KfW-Programm 261.

ENERGIEBEDARF





LAGE

St. Mauritz liegt östlich des Mauritzviertels zwischen Dortmund-Ems-Kanal und Werse und zählt ohne Frage zu Münsters begehrtesten Stadtteilen. Die Kombination aus guter Lage, hervorragender Infrastruktur und einer familienfreundlichen, ruhigen Atmosphäre macht St. Mauritz zu einem idealen Ort für Menschen jeden Alters. Der Stadtteil befindet sich in direkter Nähe zum Stadtzentrum von Münster, was den Bewohnern eine hervorragende Anbindung an die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und kulturellen Angebote der Innenstadt ermöglicht. Ob Shopping, Restaurants oder kulturelle Veranstaltungen – alles ist schnell und bequem erreichbar.

ST. MAURITZ VEREINT DIREKTE STADTNÄHE UND FAMILIÄREN WOHNKOMFORT IN PERFEKTER WEISE!

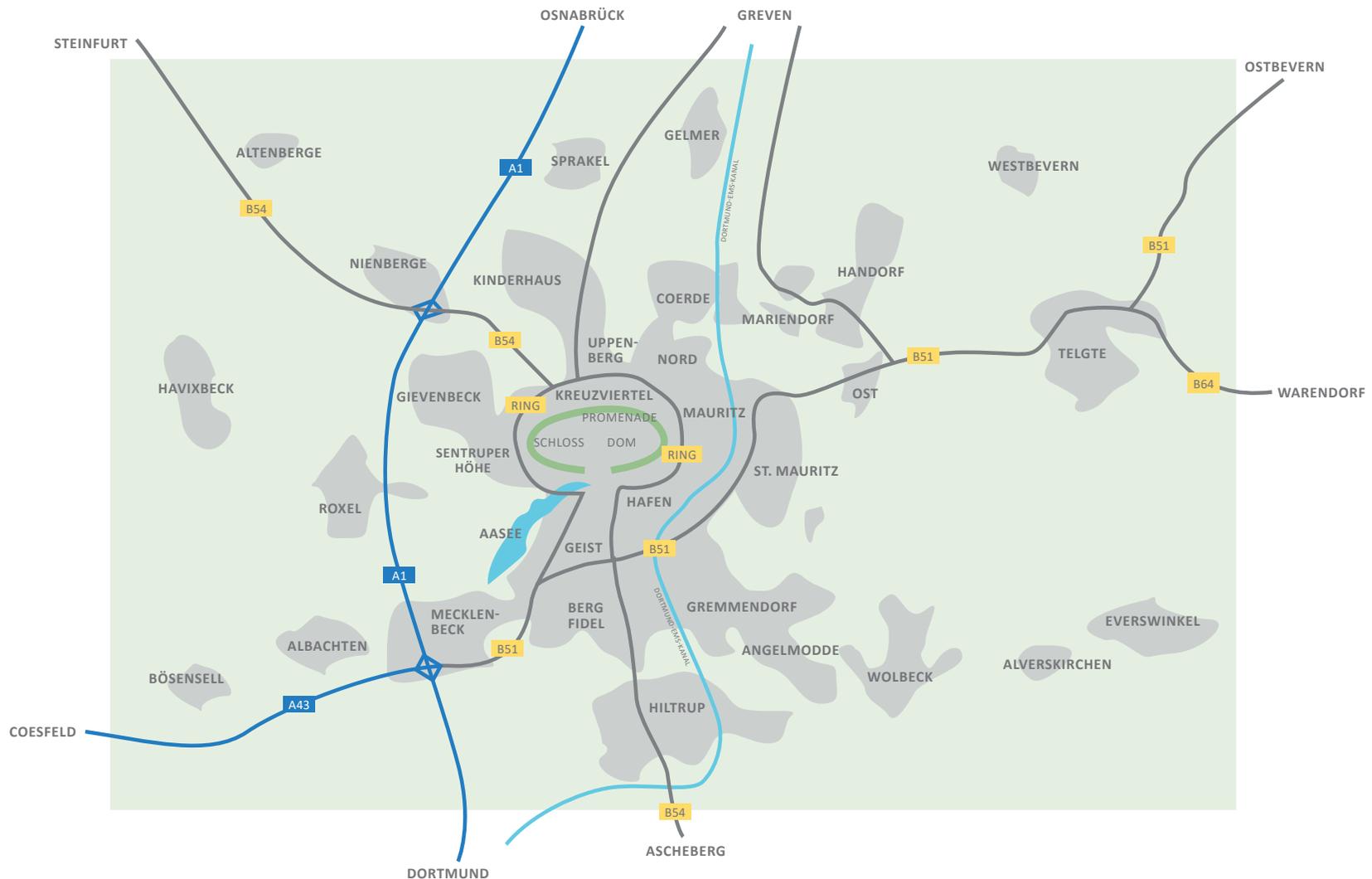
Die zahlreichen Grünflächen und Parks tragen zur Lebensqualität bei und bieten nicht nur Raum für Erholung und Entspannung, sondern auch Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und Spaziergänge in der Natur. Der Stadtteil verfügt über diverse Schulen, Kindergärten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Sportstätten, Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinischen Einrichtungen. Die Infrastruktur ist hervorragend, so verkehren mehrere Buslinien zur Innenstadt im 10-Minuten-Takt. Die Umgehungsstraße B51, die zum Autobahnkreuz Münster-Süd bzw. nach Telgte, Warendorf und Greven führt, ist in unmittelbarer Nähe.





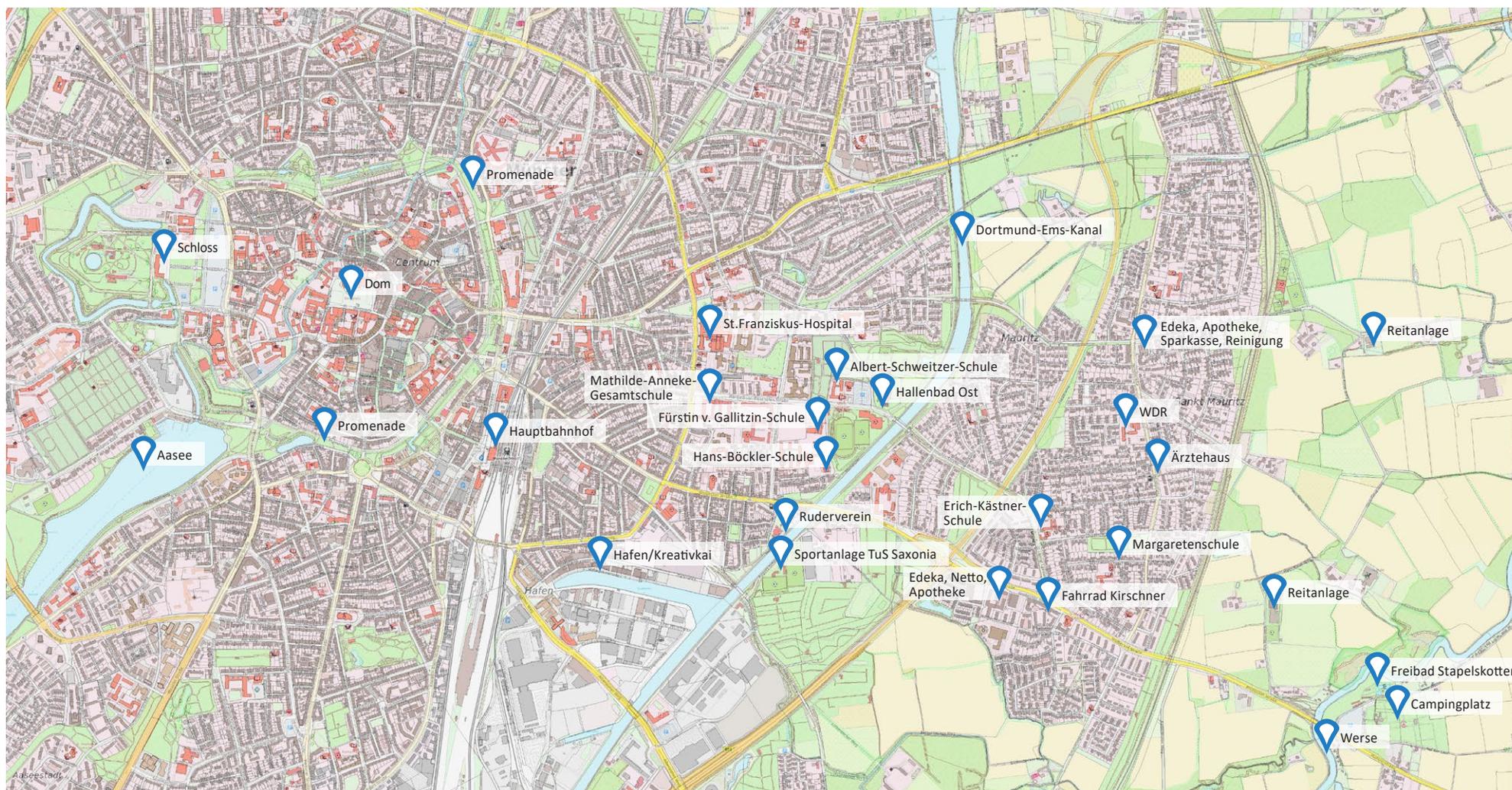
FREISTEHENDES HAUS IN TOP-LAGE

LAGEPLAN MAKRO





AMTLICHE BASISKARTE





FREISTEHENDES HAUS IN TOP-LAGE



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



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



FREISTEHENDES HAUS IN TOP-LAGE

GRUNDRISS



Erdgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



GRUNDRISS



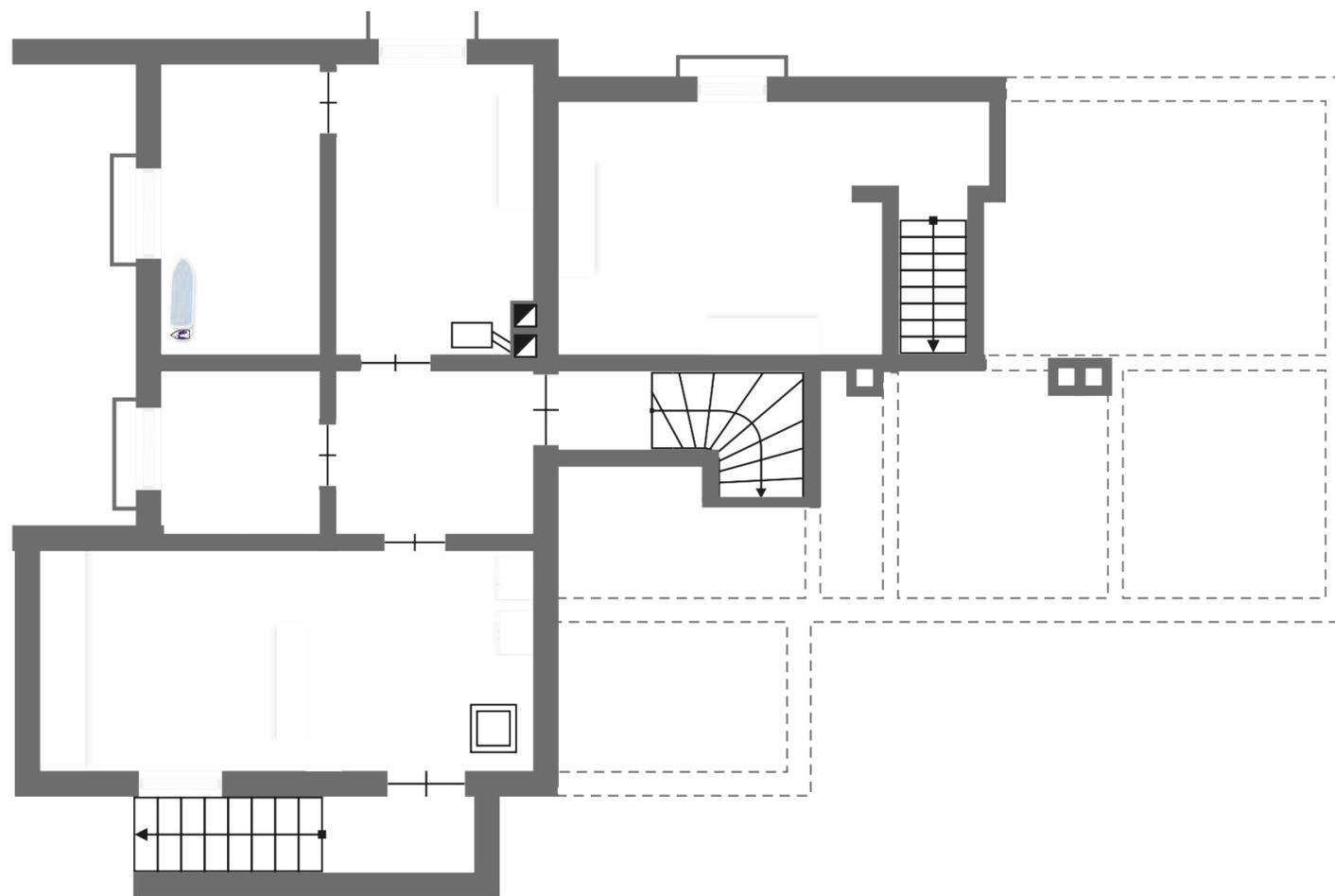
Obergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



FREISTEHENDES HAUS IN TOP-LAGE

GRUNDRISS



Kellergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



Haus



FREISTEHENDES HAUS IN TOP-LAGE



Rückseite mit Garten



Rückseite mit Garten



FREISTEHENDES HAUS IN TOP-LAGE



Garten



Garten



Rückseite mit Garten



Gartenhäuschen



Sicht aus dem Sackgassenende heraus



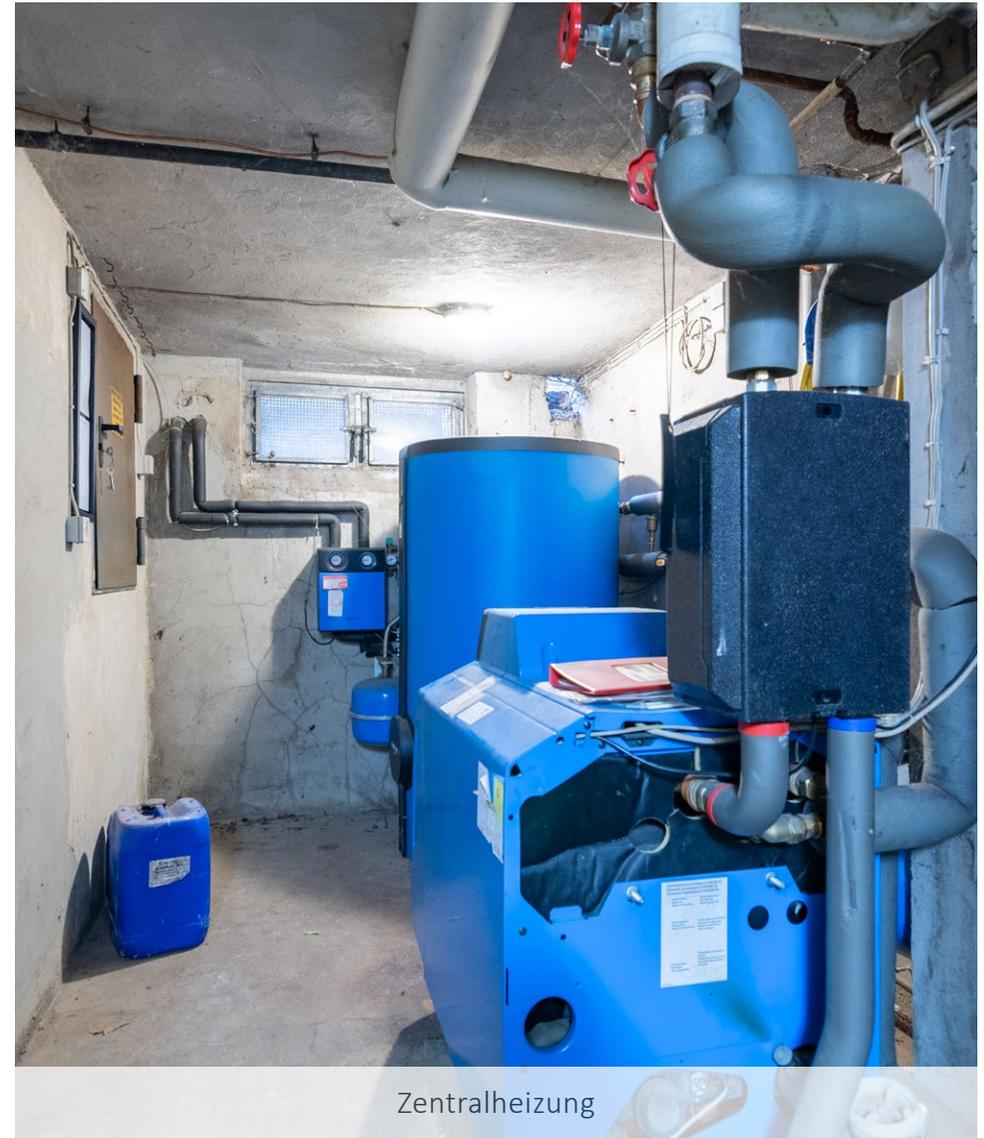
FREISTEHENDES HAUS IN TOP-LAGE



Keller



Keller



Zentralheizung



Wintergarten



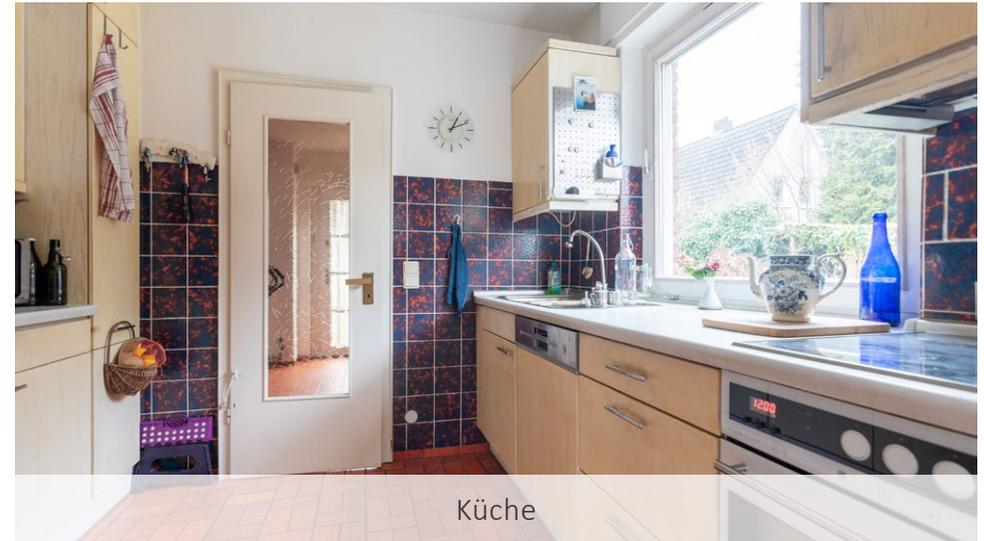
FREISTEHENDES HAUS IN TOP-LAGE



Wohnzimmer



Zimmer



Küche



Hausflur



Zimmer im Obergeschoss



FREISTEHENDES HAUS IN TOP-LAGE



Zimmer im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



FREISTEHENDES HAUS IN TOP-LAGE



Bad im Erdgeschoss



Bad im Obergeschoss



Bad im Obergeschoss



Hausflur im Obergeschoss



Küchenzeile mit Essecke im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss

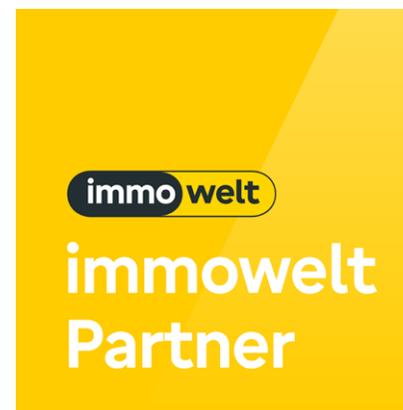
Wir zeigen Ihnen diese Räume mit Bezug auf die Privatsphäre der Mieter gerne bei Ihrer individuellen Besichtigung.

Einliegerwohnung



FREISTEHENDES HAUS IN TOP-LAGE

WIR SIND AUSGEZEICHNET





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

Wir vermitteln Wohnimmobilien in Münster und dem Münsterland mit zertifizierter Fachexpertise und hervorragender Marktkenntnis. Profitieren Sie von unserem gesamten Leistungsspektrum aus Baufinanzierungsvermittlung, Bauträgertätigkeit, Projektentwicklung, Immobilienvermittlung und Sachverständigentätigkeit - unsere gesamte Expertise fließt gebündelt in den Vermarktungsauftrag Ihrer Immobilie. Als führender Immobilienmakler wurden wir vom Bundesverband für die Immobilienwirtschaft zur Regionaldirektion Münster ernannt und vertreten als Abgeordnete die regionalen Interessen Münsters im Bundeskongress für die Immobilienwirtschaft. Gerne stehen wir Ihnen beim Verkauf oder Kauf Ihrer Immobilie zur Verfügung.

EIGENTÜMERBROSCHÜRE



Link führt zum PDF-Download unserer Eigentümerbroschüre.



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 Beschaffensvereinbarung.
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.



FREISTEHENDES HAUS IN TOP-LAGE

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