



HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN

DAS EIGENHEIM FÜR INDIVIDUALISTEN



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

Frau Ursula Staubermann, Tel: 0251 / 928 719 13
E-Mail: ursula.staubermann@ausa-immobilien.de



HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN

INHALT

Daten im Überblick	3
Beschreibung	4
Highlights.....	5
Finanzen.....	6
Energieangaben	6
Lage	7
Lageplan Makro	8
Amtliche Basiskarte	9
Flurkarte.....	10
Digitales Orthophoto.....	11
Grundriss	12
Bilder	15
Kontakt und Ansprechpartner	36





DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	MS-HE31-13
Objektart	Haus
Baujahr	1900
Wohnfläche	ca. 156,13 m ²
Grundstück	ca. 195 m ²
Anzahl Zimmer	5
Etagen	2
Qualität	solide
Garagen und Stellplätze	keine
Energieausweis	Bedarfsausweis

Energieausweis gültig bis	10.12.2035
Heizung	Gas
Endenergiebedarf	205,93 kWh(m ² •a)
Energieeffizienzklasse	G
Käuferprovision	4,165 % inkl. MwSt.
Sonstiges	-/-
Kaufpreis	420.000 EUR
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN

BESCHREIBUNG

Darf ich mich vorstellen? Ich wurde 1900 erbaut, sehe aber noch jung und knackig aus für mein Alter. Das ist noch kein Grund eingebildet zu sein, aber ich habe schon eine Menge erlebt. Wenn Sie wüssten, wer schon alles über meine knarrenden Böden geschritten ist und den Ausblick aus meinen Fenstern genossen hat und bei mir gelacht und geweint, ja einfach gelebt hat.

Nun gehen Interessenten bei mir ein und aus. Ich bin gespannt, wer mein neuer Lebensabschnittsgefährte wird. Ich suche jemanden der denkt: „Dich habe ich gesucht und hier endlich gefunden. Jemand, der mich dann auch verdient hat.“ Ich habe drei Schlafzimmer und zwei Bäder, also Platz für eine Familie. Eine geräumige Küche für viel Familienleben, einen kleinen Keller und eine große Waschküche/Abstellraum nenne ich mein Eigen. Mein Patio, mit Blauregen überwuchert, lädt zu gemütlichen Stunden ein, und ich freue mich darauf, diese mit Ihnen zu verbringen.

Da ich auch eitel bin, habe ich im Jahr 2001 dann einige Modernisierungen über mich ergehen lassen: Elektroinstallationen, Gasleitungen, Frischwasserleitungen und Abwasserleitungen, Heizkörper und Leitungen, Isolierung und Verblendung der Rückseite des Hauses. Man muss was tun in meinem Alter.



HIGHLIGHTS

- zwei Bäder
- Ofen
- Einbauküche optional)
- Teilkeller
- Waschküche
- große Terrasse
- Rollläden



HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN

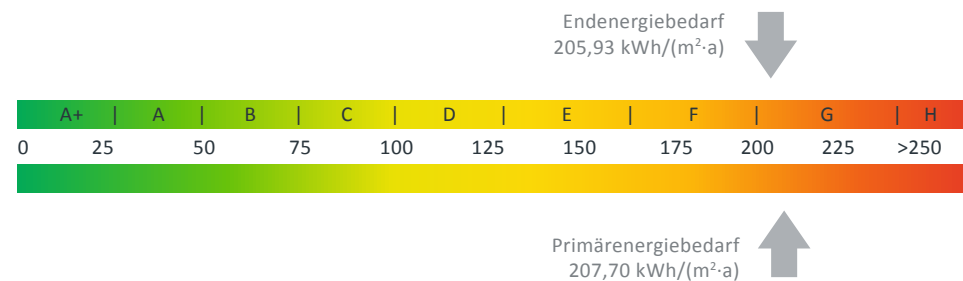
FINANZEN

Aus den Grundbesitzabgaben 2025 ergibt sich eine Veranlagung im Jahr von 1.285,55 EUR.

- Grundsteuer: 297,78 EUR
- Abfallentsorgungsgebühren: 187,56 EUR
- Grundgebühr Abfallbeseitigung: 36,00 EUR
- Abfallbeseitigung Biobehälter 1x wöchentlich: 116,52 EUR
- Schmutzwassergebühren: 492,95 EUR
- Niederschlagswassergebühren: 152,00 EUR
- Gewässerunterhaltungsgebühren: 2,74 EUR

Die Wohngebäudeversicherung veranschlagt im Jahr 2025 beim gewählten Anbieter 432,00 EUR im Jahr.

ENERGIEANGABEN





LAGE

Seit der Eingemeindung 1975 ist Wolbeck ein Stadtteil Münsters mit rund 9.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, wobei gerade in den letzten Jahrzehnten die Bevölkerungszahl stark angestiegen ist. In den 1990er Jahren hat sich das Erscheinungsbild des Ortes stark verändert, was erheblich mit der Ausweisung neuer Baugebiete an den alten Ortsgrenzen und der Erschließung neuer Straßenzüge zusammenhängt. Seither bevorzugen vor allem auch junge Familien das Wohnen in zentraler Stadtrandlage, da Wolbeck in idealer Weise "Wohnen mit Grünanschluss" und ausgezeichneter Infrastruktur bietet. So ist zum Beispiel die gute Versorgung mit Schulen und Kindergärten ein Grund, warum sich viele Familien hier niederlassen.

GUTE INFRASTRUKTUR, NATURNAH, STADTNAH

Die Herrenstraße bildet einen historischen Bogen, der die Münsterstraße und die Hofstraße verbindet, und liegt somit in einem älteren Siedlungsgebiet von Wolbeck. Um 1900 erlebte Wolbeck, wie viele ländliche Gebiete

nahe größerer Städte, Veränderungen durch Wachstum und Modernisierung. Das Haus entstand in einer Zeit, in der sich die Bauweise von traditionellen, oft

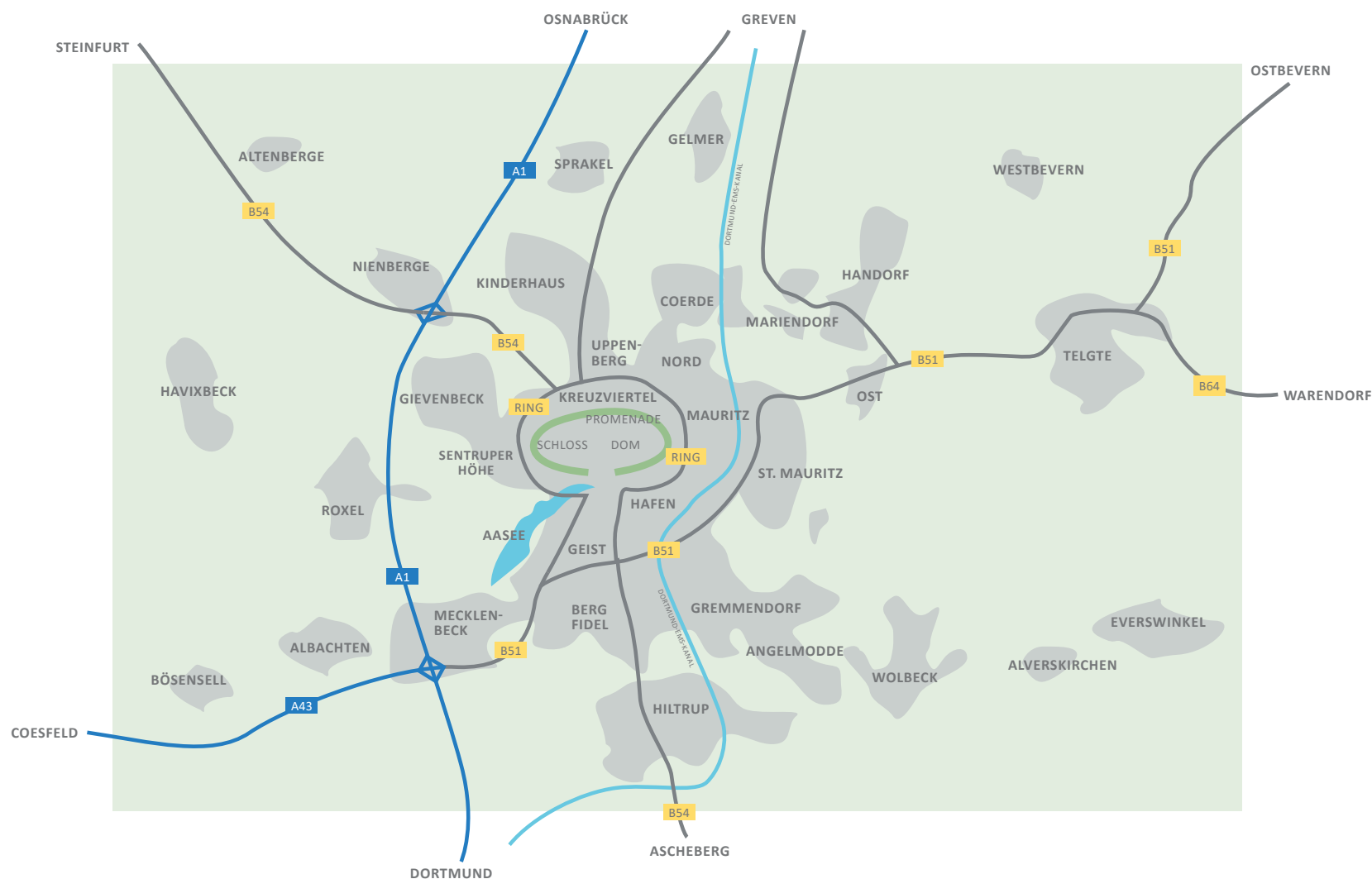
landwirtschaftlich geprägten Gebäuden hin zu moderneren Wohn- und Geschäftshäusern wandelte. Der Wolbecker Tiergarten ein Wald, mit langer Geschichte. Der NABU – Naturschutzstation Münsterland – hat in Zusammenarbeit mit dem Bürgerforum und dem Heimatverein Wolbeck 2011 einen Naturlehrpfad für den Tiergarten entwickelt.





HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN

LAGEPLAN MAKRO





AMTLICHE BASISKARTE





HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN

FLURKARTE



DIGITALES ORTHOPHOTO



HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN

GRUNDRISS

Erdgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



1. Obergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN

Kellergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



Hausansicht



HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN





Diele mit Kamin



HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN



Treppenaufgang



Diele mit Kamin



Durchgang zur Diele



Wohnzimmer



HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN



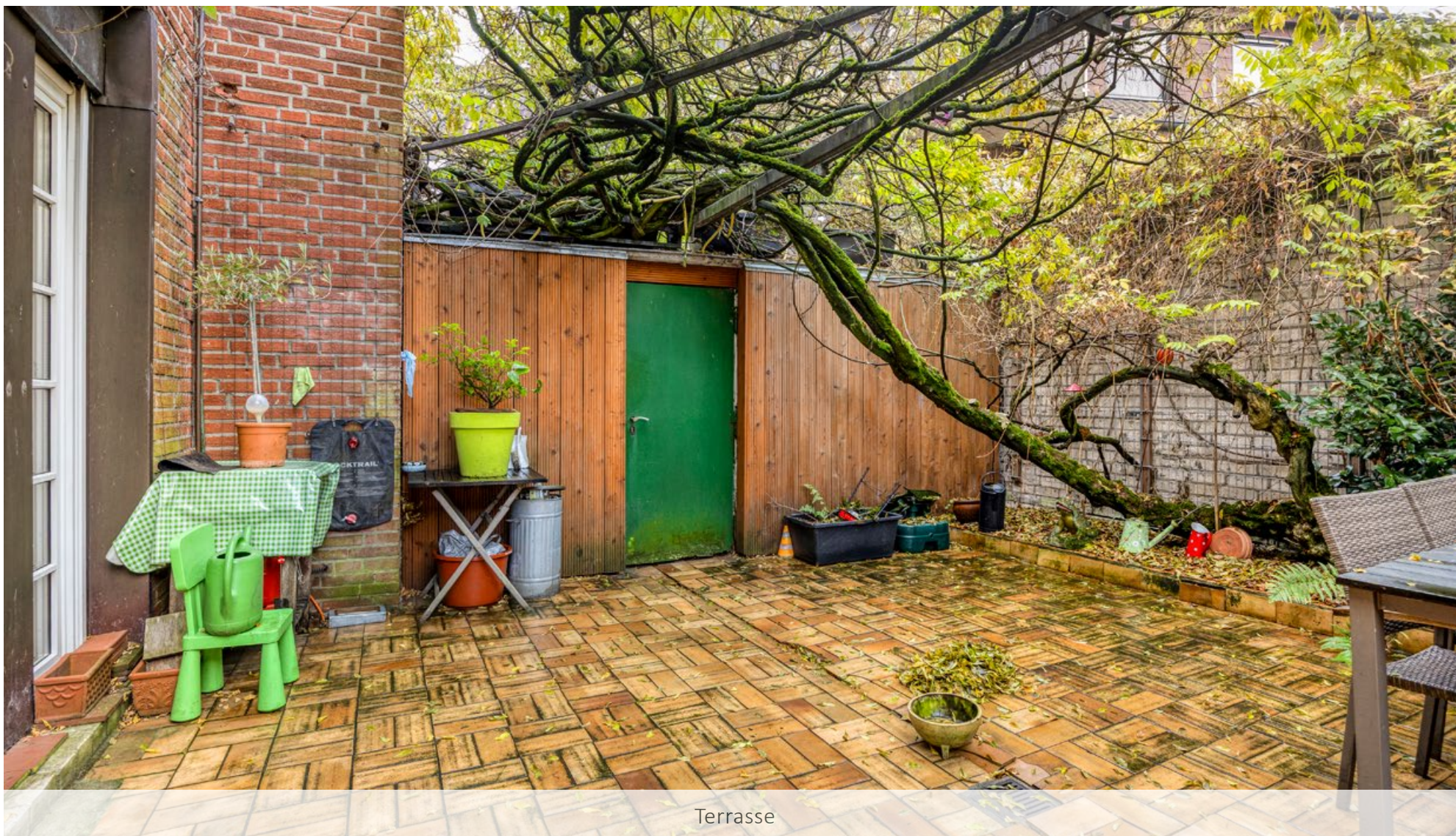
Wohnzimmer



Terrasse mit Blick ins Wohnzimmer



HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN





Küche



HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN



Küche



Büro



HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN





Schlafzimmer



HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN



Schlafzimmer



Kinderzimmer



HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN



Kinderzimmer



Gästebadezimmer



Gästebadezimmer



HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN



Hauptbad



Hauptbad

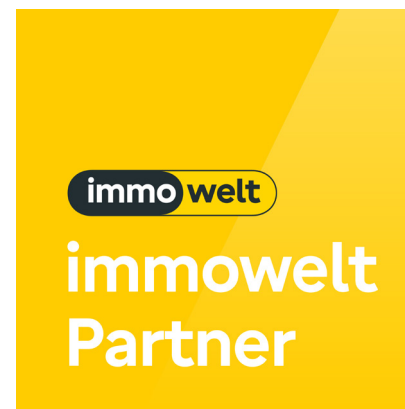


Hausansicht hinten



HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN

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 Marktkennntnis. Profitieren Sie von unserem gesamten Leistungsspektrum aus Baufinanzierungsvermittlung, Bauträgertätigkeit, Projektentwicklung, Immobilienvermittlung und Sachverständigentätigkeit - unsere gesamte Expertise fließt gebündelt in den Verkaufsauftrag 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 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.



HAUS SUCHT NEUE LEBENSGEFÄHRTEN

IHR ANSPRECHPARTNER

Frau Ursula Staubermann
Immobilienmaklerin
Expertin für Wohnimmobilien
Tel.: 0251 / 928 719 13
E-Mail: ursula.staubermann@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