BELLEVUE
Best Property Agents
2025

bvfi

ivd DIE IMMOBILIEN UNTERNEHMER.

AUSA IMMOBILIEN

KERNSANIERTE EIGENTUMSWOHNUNG

HOCHWERTIGE 3 ZIMMER MIT TOLLEN MATERIALIEN UND BALKON IN GEFRAGTER LAGE

Kinderhauser Straße 233, 48147 Münster

KERNSANIERTE EIGENTUMSWOHNUNG

INHALT

Daten im Überblick 3

Beschreibung 4

Lage 5

Finanzen 6

Energieangaben 6

Finanzen 6

Lage 7

Amtliche Basiskarte 9

Digitales Orthophoto 10

Grundriss 11

Bilder 12

Kontakt und Ansprechpartner 28

DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	MS-K23233II	Kellerräume	1 + Heizungs-/Waschraum
Objektart	Eigentumswohnung	Hausgeld	321,00 EUR / Monat
Baujahr	1970 | 2021	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wohnfläche	ca. 76 m²	Energieausweis gültig bis	28.10.2024
Grundstück	ca. 1.836 m²	Heizung	Gasheizung aus 2024
Miteigentumsanteile	56 / 1.000	Endenergieverbrauch	133 kWh/(m²•a)
Anzahl Zimmer	3	Energieeffizienzklasse	E
Etage	1. OG	Einbauküche	5.000 EUR (wird grunderwerbsteuerfrei ausgewiesen)
Zustand	hochwertig saniert	Käuferprovision	4,165% inkl. MwSt.
Balkon	ca. 8,5 m²		
Kaufpreis	**319.000 EUR**	**Verfügbar ab**	**sofort**

KERNSANIERTE EIGENTUMSWOHNUNG

BESCHREIBUNG

Diese ansprechende Wohnung erfüllt alle Wünsche einer hochwertigen Sanierung der "Vierwände". Die vollständige Kernsanierung erfolgte 2021. Die 3 Zimmer sind hervorragend aufgeteilt. Es wurde hochwertiges Eichenparkett verbaut, welches mit weißen MDF-Cube Fußleisten abschließen.

Das Badezimmer wurde mit hochwertigen 60x60cm Feinsteinfliesen aufgebaut. Modern gestaltet, indem die Fliesen abseits des Duschbereiches nicht deckenhoch gefliest wurden und mit hochwertigen Edelstahlprofilen auslaufen. Die Dusche ist bodentief mit breitem Edelstahlabfluss aufgebaut. Als Amaturen wurden Markenprodukte gewählt.

Die Wohnung verfügt über einen eigenen überdachten Balkon. Als Bodenbelag wurde auf dem Balkon eine hochwertige 60x60 Fliese mit feiner Fuge gewählt. So schweift der Blick gerne in die Ferne.

Als Wohnungstür wurde eine Westag SK37 sonderangefertigte Tür mit einem Schallwert von nur 37db verbaut, inkl. Türspion sowie 3-fach-Verriegelung als Einbruchsschutz sowie Edelstahl-Drückergarnitur.

Selbstverständlich steht der Wohnung ein eigener Kellerraum zur Verfügung, welcher fest der Wohnung zugeordnet ist. Gleiches gilt für den fest der Wohnung zugeordeten Stellplatz (grundbuchlich gesichertes Sondernutzungsrecht).

Das Haus wurde jüngst (2024) mit einer neuen Zentralheizung (Gas) ausgestattet, so dass hier über viele Jahre kein Investitionsbedarf besteht.

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

LAGE

Das begehrte Stadtviertel Uppenberg gehört zu Münsters Stadtbezirk Mitte und liegt nördlich des Stadtringes, direkt angrenzend an den belebten Szenestadtteil des Kreuzviertelels. Die bunte Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, Studierenden und Familien sowie die sehr zentrumsnahe und grüne Lage machen diesen Stadtteil besonders begehrt. Im östlichen Teil Uppenbergs befindet sich eines der größten Naherholungsgebiete Münsters, der Stadtpark Wienburg, der zum Entspannen und Erholen einlädt. Der Germania Campus mit einer großen Vielfalt an gastronomischem Angebot sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Nähe. Auch verschiedene Schulen, Bildungseinrichtungen, Sportvereine und Freizeitangebote sind schnell erreichbar, darunter das beliebte Freibad Coburg. In alle Richtungen besteht eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

GUTE INFRASTRUKTUR GEPAART MIT KOMFORTABLEN WOHNMÖGLICHKEITEN MITTEN IM GRÜNEN ZENTRUM

FINANZEN

Das monatlich vom Eigentümer zu zahlende Hausgeld dieser Wohneinheit beträgt derzeit 321,00 EUR (Jahresbeitrag von 3.833,42 EUR, Wirtschaftsplan vom 26.08.2022).

Hiervon bei etwaiger Vermietung umlegbare Kosten: 203,03 EUR (Jahresbeitrag: 2.436,33 EUR).

Hiervon bei etwaiger Vermietung nicht umlegbare Kosten: 55,36 EUR (Jahresbeitrag: 664,27 EUR).

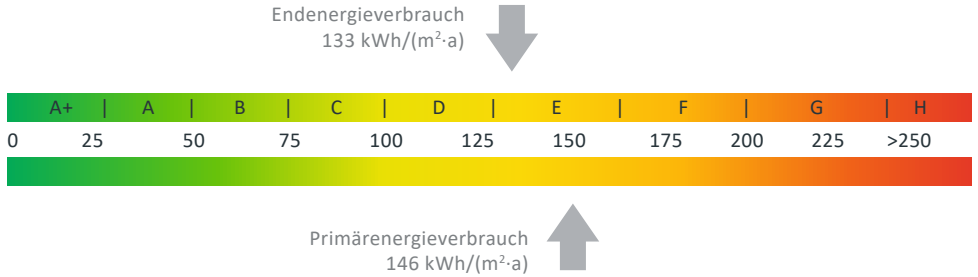
Hiervon der Anteil der Zuführung zur gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage: 61,07 EUR (Jahresbeitrag: 732,82 EUR).

Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2023 beträgt 24.111,74 EUR.

Rundungen entsprechend der Kalkulationen der Hausgeldabrechnung und des Wirtschaftsplans.

Es sind keine Sonderumlagen beschlossen.

ENERGIE

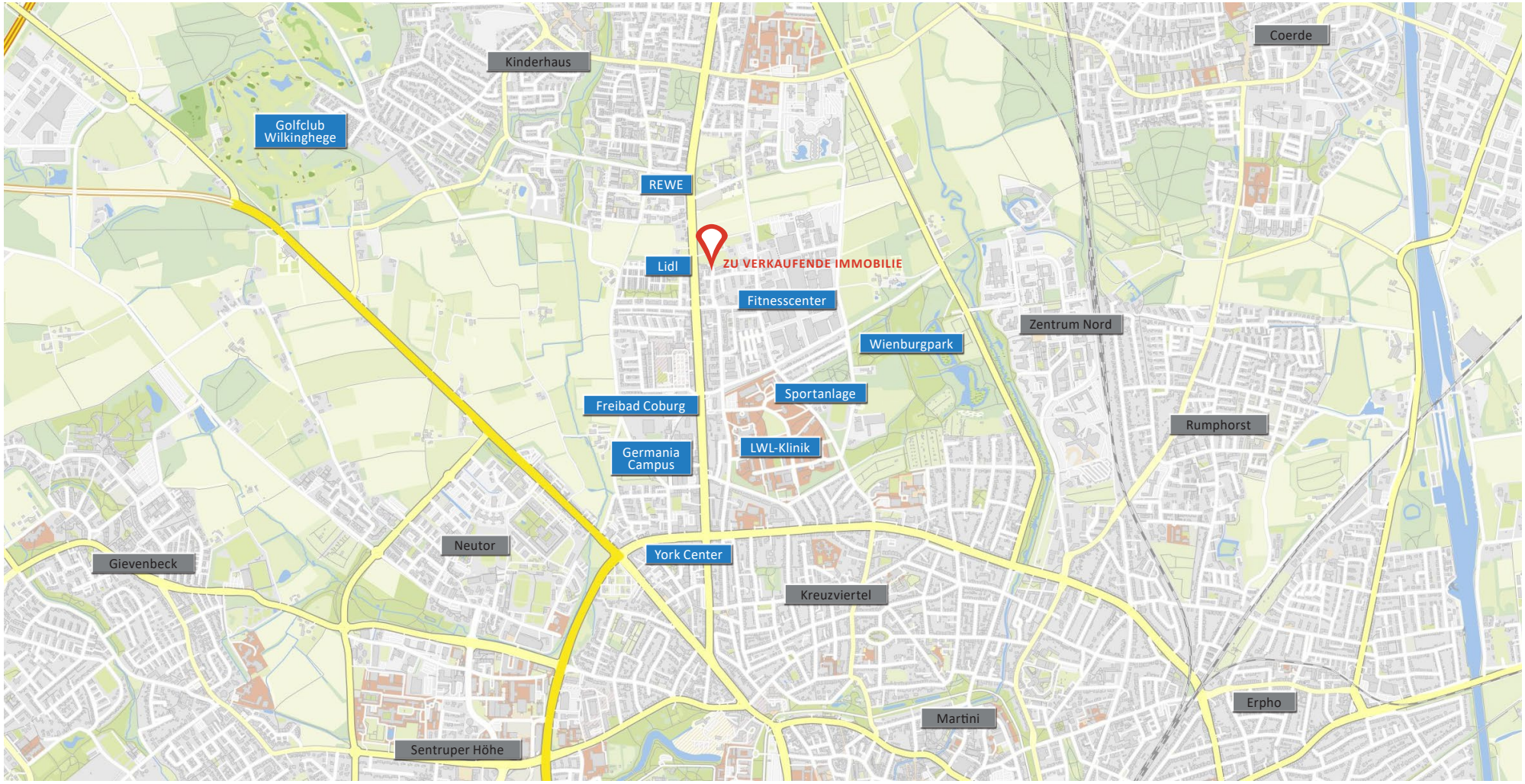


Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

LAGEPLAN MAKRO

KERNSANIERTE EIGENTUMSWOHNUNG

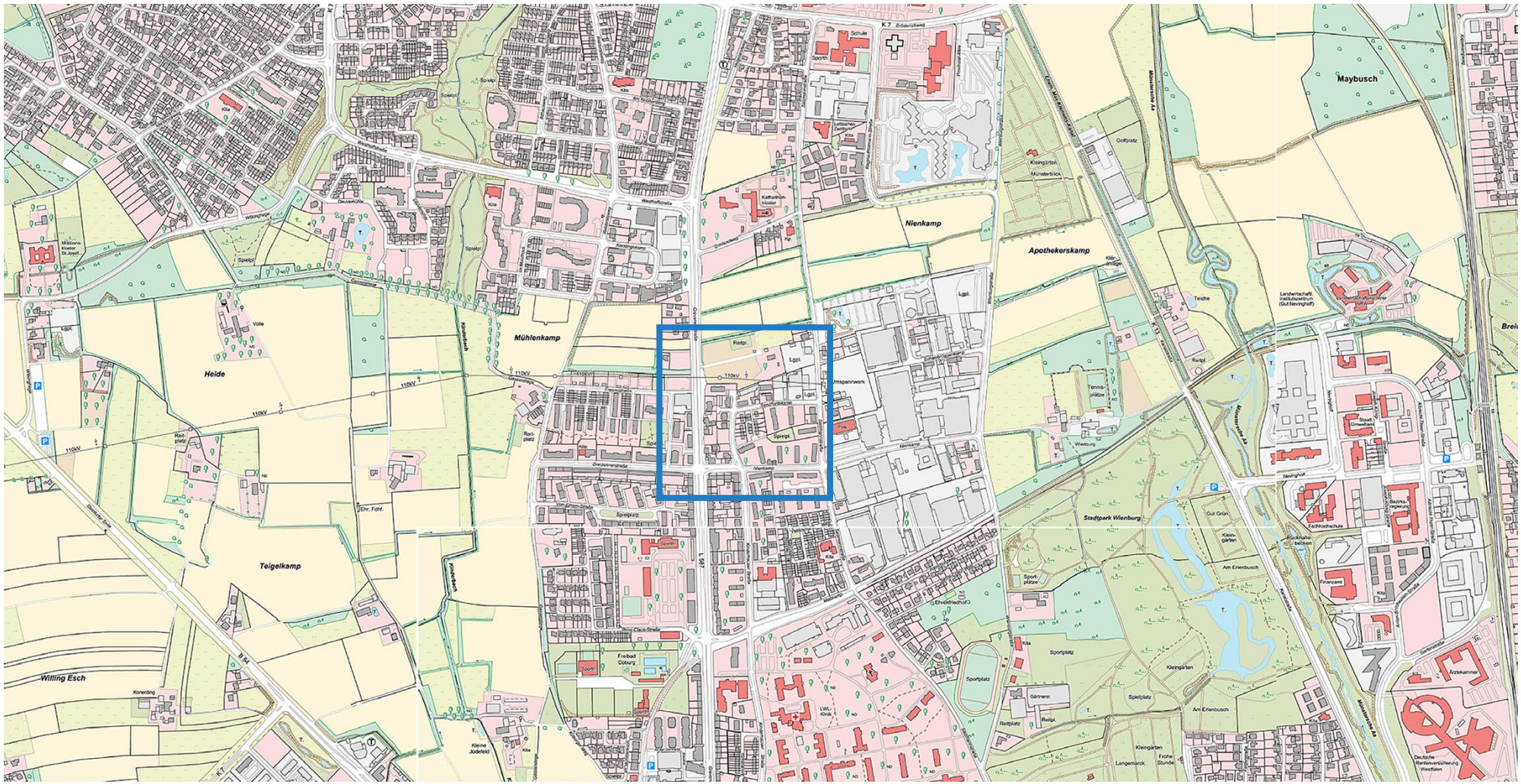
LAGEPLAN MIKRO



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

AUSA IMMOBILIEN

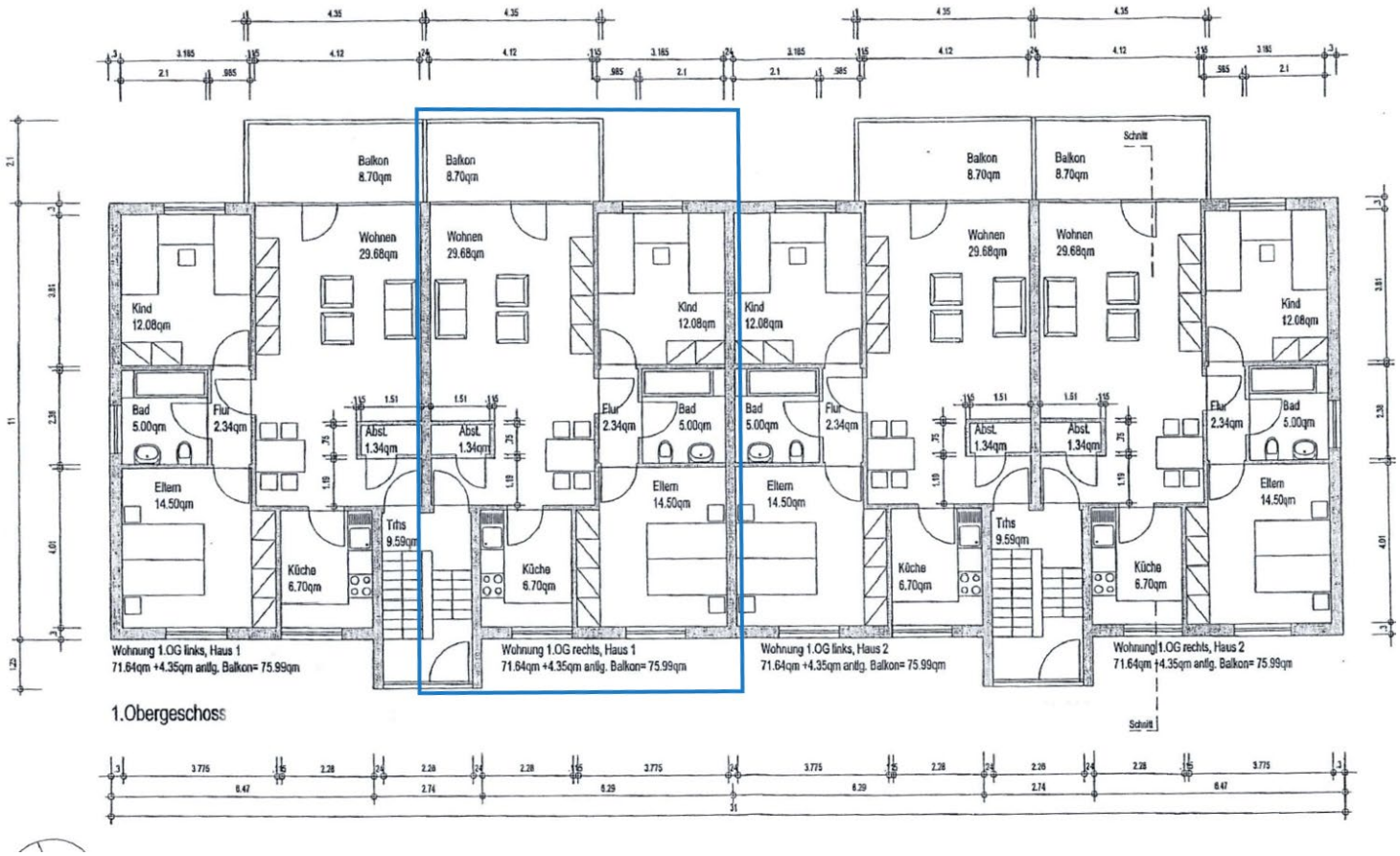
AMTLICHE BASISKARTE



DIGITALES ORTHOPHOTO

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

GRUNDRISS



1. Obergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)

KERNSANIERTE EIGENTUMSWOHNUNG

Rückseite des Hauses

Ansicht von der Grevener Straße

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

AUSA IMMOBILIEN

Stellplätze vor dem Haus, Zugang zu den Wohnungen

KERNSANIERTE EIGENTUMSWOHNUNG

den Wohnungen zugeordnete Stellplätze

Balkone

Zugang zu den Wohnungen

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

AUSA IMMOBILIEN

Treppenhaus

Treppenhaus

KERNSANIERTE EIGENTUMSWOHNUNG

Wohnzimmer mit Blick auf den überdachten Balkon

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

Überdachter Balkon

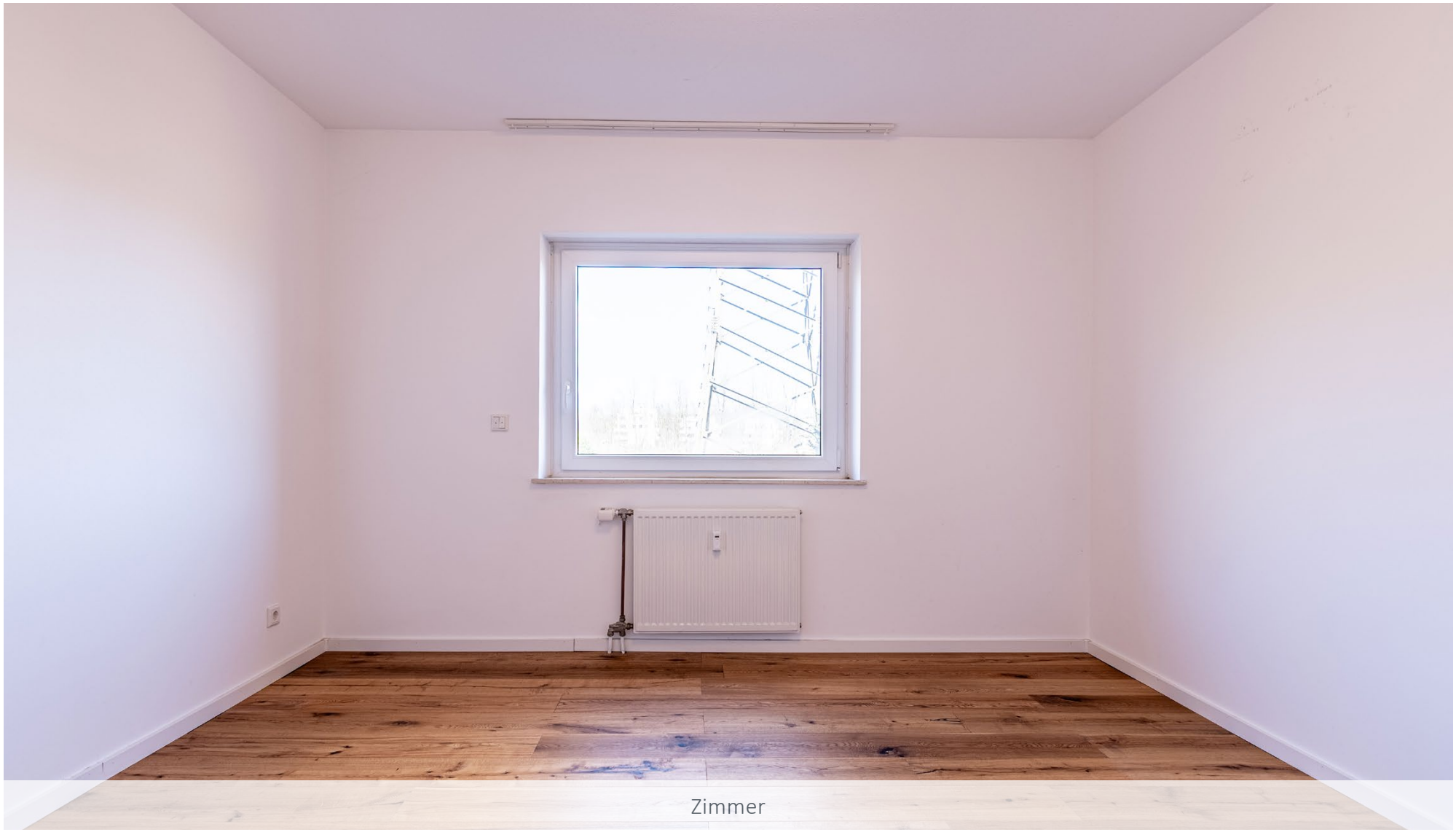
KERNSANIERTE EIGENTUMSWOHNUNG

Zimmer

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

Zimmer

KERNSANIERTE EIGENTUMSWOHNUNG



Zimmer

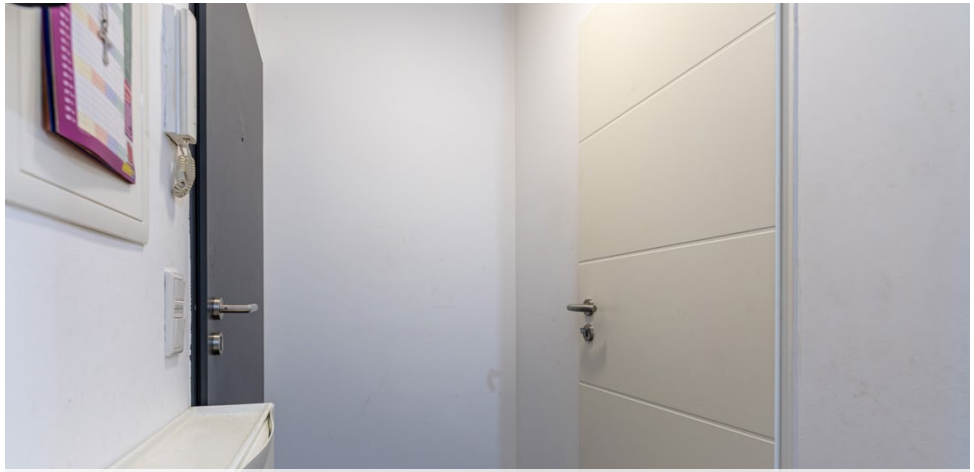
Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

AUSA IMMOBILIEN

Bad

KERNSANIERTE EIGENTUMSWOHNUNG

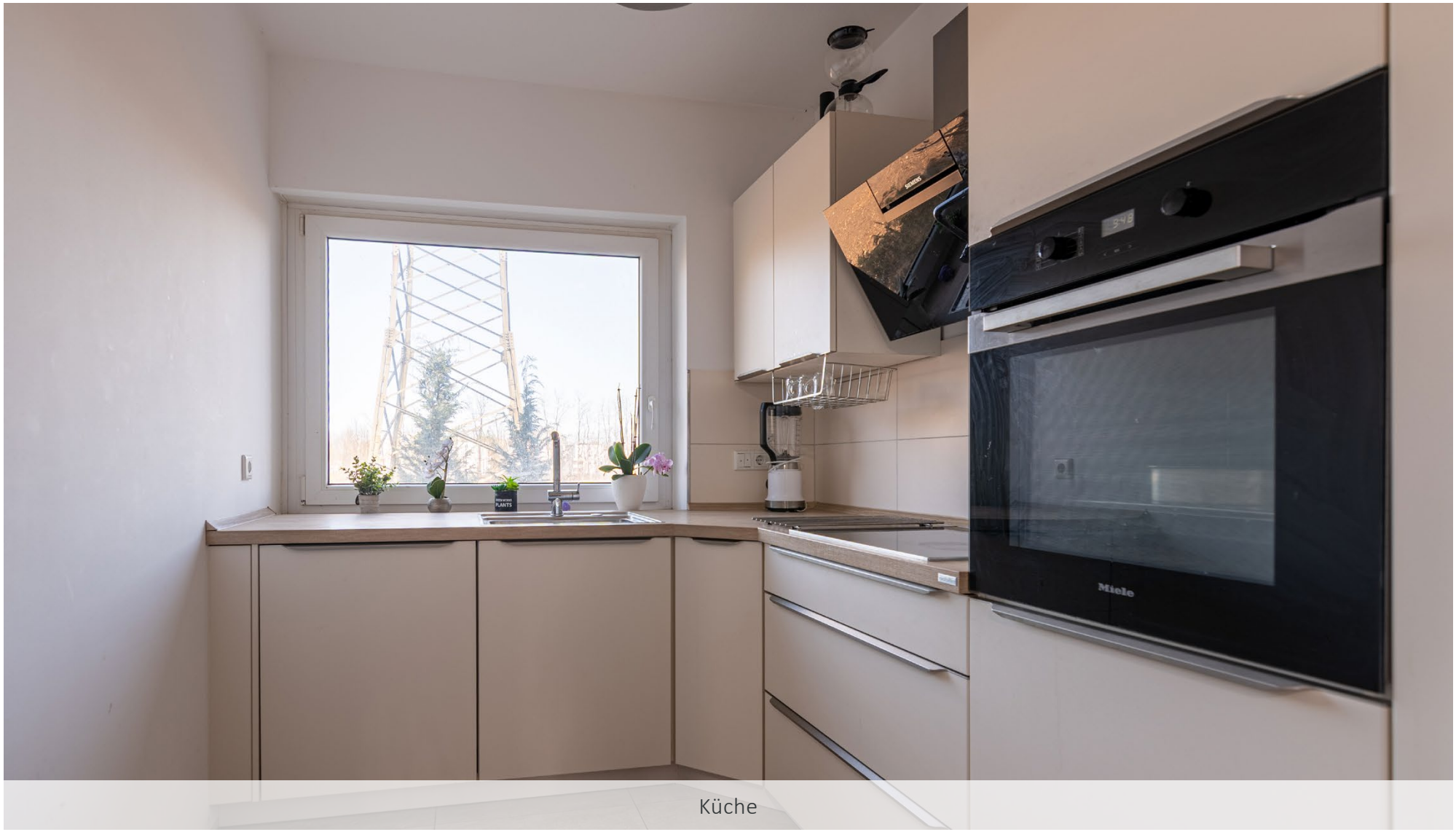
Essbereich



Wohnungseingangsbereich

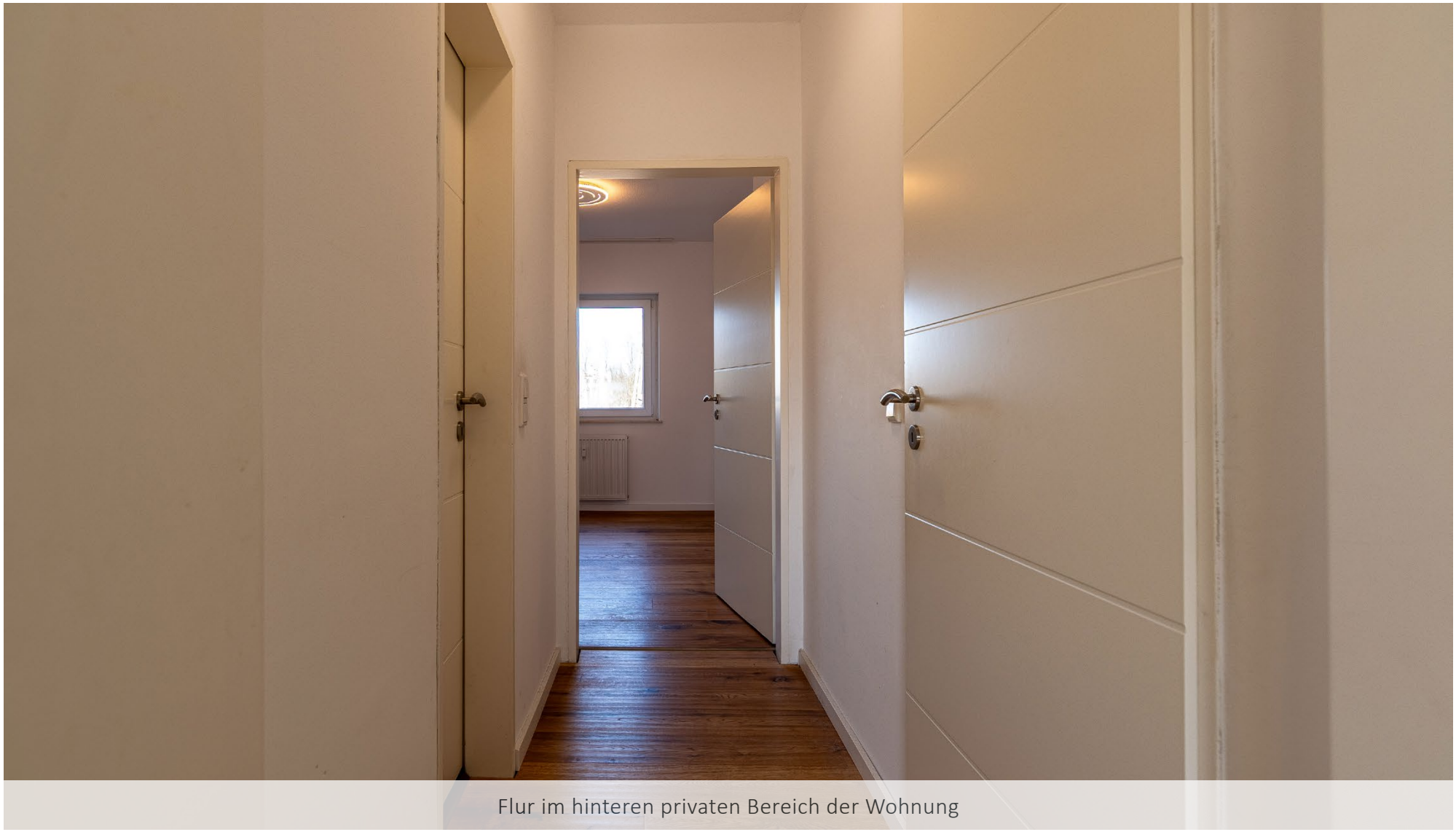
Handwaschbecken mit beleuchtetem Spiegel im Bad

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



Küche

KERNSANIERTE EIGENTUMSWOHNUNG



Flur im hinteren privaten Bereich der Wohnung

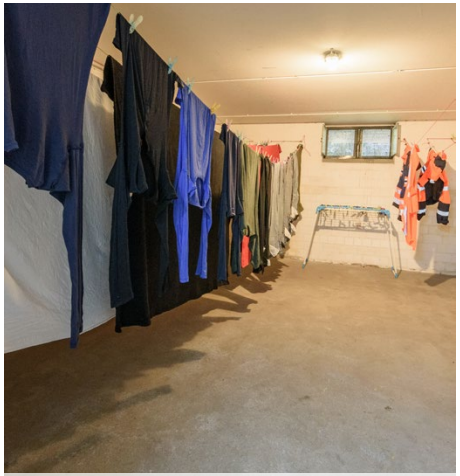
Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

Keller

Zum Schutze der Privatsphäre des Eigentümers zeigen wir Ihnen den Kellerraum gerne während Ihrer persönlichen Besichtigung.

Kellerraum der Wohnung

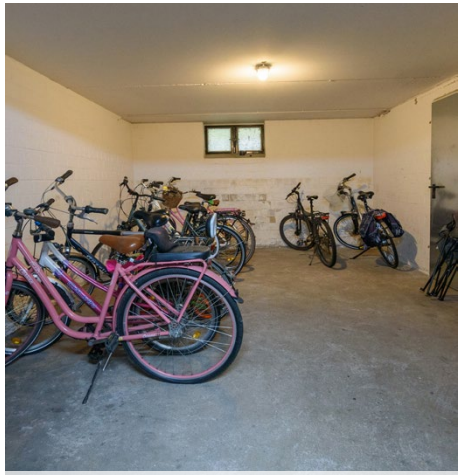
Waschraum



Trockenraum

Zentralheizung

Zentralheizung



Fahrradraum

KERNSANIERTE EIGENTUMSWOHNUNG

WIR SIND AUSGEZEICHNET

BELLEVUE Best Property Agents 2025

PLUS X AWARD® TOP 100 IMMOBILIENMAKLER DEUTSCHLANDS Ausgezeichnet 2024 www.plusxaward.de

ivd

Mitglied im BVFI-Bundesverband für die Immobilienwirtschaft bvfi www.bvfi.de

DEUTSCHES INSTITUT FÜR PRODUKT UND MARKTBEWERTUNG GMBH ausgezeichnet für: HOHE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT 2025 IMMOBILIENMAKLER DEUTSCHLANDS www.dipmb.de/fundstelle/

JACASA Top bewertet Immobilien Makler ★★★★★

kleinanzeigen PARTNER

immowelt immowelt Partner

Gold Partner Seit 2023 ImmoScout24

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

AUSA IMMOBILIEN

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

SCAN MICH

Link führt zum PDF-Download unserer Eigentümerbroschüre.

AUSA IMMOBILIEN

BELLEVUE Best Property Agents 2025

Mitglied im bvfi - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft www.bvfi.de

OFFIZIELLE VERTRETUNG DES BUNDESVERBANDES FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

REGIONALDIREKTOREN MÜNSTER:
AARON AUGUST M.SC.
DR. FLORIAN SCHWAGER

ivd DIE IMMOBILIEN UNTERNEHMER.

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.

UPPENBERG! KERNSANIERT!

IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Aaron August M.Sc.
Betriebswirt (Univ.),
Gepr. Fachmann für Immobiliardarlehensvermittlung (IHK)
Sachverständiger für die Immobilienwertermittlung (TÜV)
Tel. 0251 / 297 951 60
E-Mail: aaron.august@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