BELLEVUE
Best Property Agents
2025

bvfi

ivd DIE IMMOBILIEN UNTERNEHMER.

AUSA IMMOBILIEN

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

VARIABLE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR DIE FAMILIE IM BELIEBTEN DÜESBERGVIERTEL

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

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

INHALT

Daten im Überblick 3

Beschreibung 4

Finanzen 5

Energiangaben 5

Lage 6

Lageplan Makro 7

Amtliche Basiskarte 8

Flurkarte 9

Digitales Orthophoto 10

Grundriss 11

Bilder 14

Kontakt und Ansprechpartner 44

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

AUSA IMMOBILIEN

DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	MS-K24112
Objektart	Zweifamilienhaus
Baujahr	1970
Wohnfläche	ca 187 m²
Grundstück	ca. 529 m²
Anzahl Zimmer	8
Etagen	KG, EG, DG
Qualität	solide und gepflegt
Garagen & Stellplätze	1 Garage + 1 Stellplatz
Garten	Garten & Vorgarten
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	20.09 2032

Heizung	Öl
Endenergiebedarf	253,6 kWh/(m² a)
Energieeffizienzklasse	H
Kaufpreis Garagen & Stellplätze	im Kaufpreis enthalten
Zwei Einbauküchen	im Kaufpreis enthalten (werden grunderwerbsteuerfrei ausgewiesen)
Käuferprovision	4,165% inkl. MwSt.
Sonstiges	-/-
Kaufpreis	**649.000 Euro**
Verfügbar ab	**nach Absprache**

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

BESCHREIBUNG

Entdecken Sie dieses charmante Zweifamilienhaus, das ideale Zuhause für Familien, die gemeinsam wohnen möchten oder eine Immobilie als Kapitalanlage suchen. Mit einer Wohnfläche von ca. 187 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 529 m² bietet dieses Haus viel Raum für individuelle Gestaltung und Familienglück.

Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, verteilt auf 2 Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich neben Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Bad und Gäste-WC zwei der Schlafzimmer. Eine große Terrasse in Westausrichtung ist ebenfalls vorhanden und lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Im Dachgeschoss befindet sich das dritte Zimmer mit einem WC und einer Pantry-Küche, das momentan der EG-Wohnung zugeschlagen ist. Dieses Zimmer kann sehr gut als Home-Office oder als Jugendzimmer genutzt werden. Ebenso kann dieser Teil von der Wohnung im Dachgeschoss aus zugänglich gemacht werden.

Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über 3 Zimmer, Bad und Küche.

Das Haus wurde 1970 von der Eigentümerfamilie solide gebaut. Der geräumige Wintergarten wurde 2005 angebaut. Das Haus ist voll unterkellert. Die Wohnbereiche sind überwiegend mit hochwertigem Parkett ausgestattet, teilweise wurden Laminat- oder Vinylböden verlegt. In den Küchen sowie den Nassräumen wurden Fliesen verlegt.

Die Fenster wurden größtenteils zwischen 1995 und 1999 erneuert. Die Heizungsanlage, die Abgasanlage sowie die Ölleitung wurden 2013 erneuert. 2016 wurde das Bad im Erdgeschoss komplett saniert und im Jahr 2022 die Küche im Dachgeschoss neu eingebaut. Die Dachisolation der Garage wurde 2025 erneuert.

Der Garten lädt zu gemütlichen Grillabenden, Spiel und Spaß für Kinder oder einfach nur zur Entspannung in der Natur ein.

Die Zufahrt zur Rückseite des Gebäudes sowie zur Garage ist über eine Baulast gesichert.

Alles in Allem bietet dieses Zweifamilienhaus eine hervorragende Gelegenheit, entweder selbst einzuziehen oder eine lukrative Kapitalanlage zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Immobilienangebots.

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

FINANZEN

Aktuell sind beide Wohnungen vermietet. Die Mieter haben angekündigt, dass sie zum Jahresende ausziehen wollen.

Mieteinnahmen pro Monat:

Erdgeschoss + 1 Zimmer im Dachgeschoss:

Nettokaltmiete: 1537,08 EUR

Nebenkosten inkl. Heizung: 420 EUR

Gesamtmiete: 1957,08 EUR

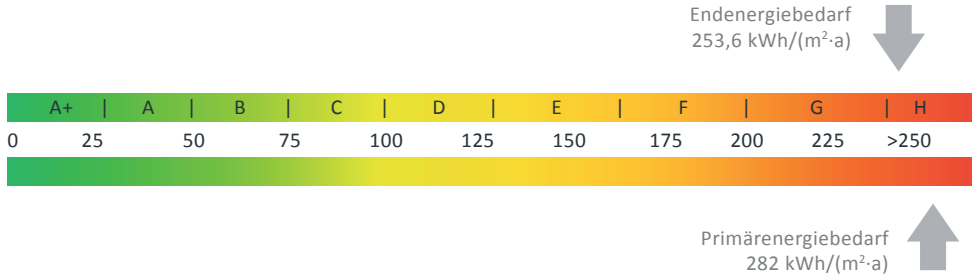
Wohnung im Dachgeschoss:

Nettokaltmiete: 715,07 EUR

Nebenkosten inkl. Heizung: 181,45 EUR

Gesamtmiete: 896,52 EUR

ENERGIEANGABEN



Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

LAGE

Düesbergviertel: Das Düesbergviertel in Münster ist ein ruhiges, überwiegend wohngeprägtes Stadtviertel im südlichen Teil der Stadt, das sich durch eine angenehme Mischung aus städtischer Nähe und entspannter Wohnatmosphäre auszeichnet. Es gehört zum Stadtbezirk Mitte und grenzt an die Viertel Geist und Mecklenbeck.

AUSGEZEICHNETE INFRASTRUKTUR, NATURNÄHE UND NÄHE ZUR STADT

Charakter und Atmosphäre: Das Viertel ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, darunter viele Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch kleinere Mehrfamilienhäuser. Die Straßen sind von Bäumen gesäumt, was dem Viertel eine grüne, fast dörfliche Note verleiht. Viele Menschen, die hier wohnen, schätzen die ruhige Lage, die gute Nachbarschaft und die hohe Lebensqualität.

Lage und Infrastruktur: Das Düesbergviertel ist verkehrstechnisch gut angebunden. Über die nahe gelegene Weseler Straße erreicht man schnell sowohl die Innenstadt als auch die B51 in Richtung Autobahn. Busverbindungen sind regelmäßig und zuverlässig, was das Viertel auch für Menschen ohne Auto attraktiv macht. Ein Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus.

Freizeit und Nahversorgung: In 3 Minuten Entfernung gibt es ein großes Einkaufszentrum mit dem HIT-Markt, einem Intersport, ein Fressnapf und weiteren Einkaufsmöglichkeiten. Cafés und Gastronomiebetriebe sind ebenfalls fußläufig zu finden.. Auch Sportvereine, Spielplätze und Grünanlagen wie der Düesbergpark oder der Kanal sind schnell erreichbar und laden zur Freizeitgestaltung ein.

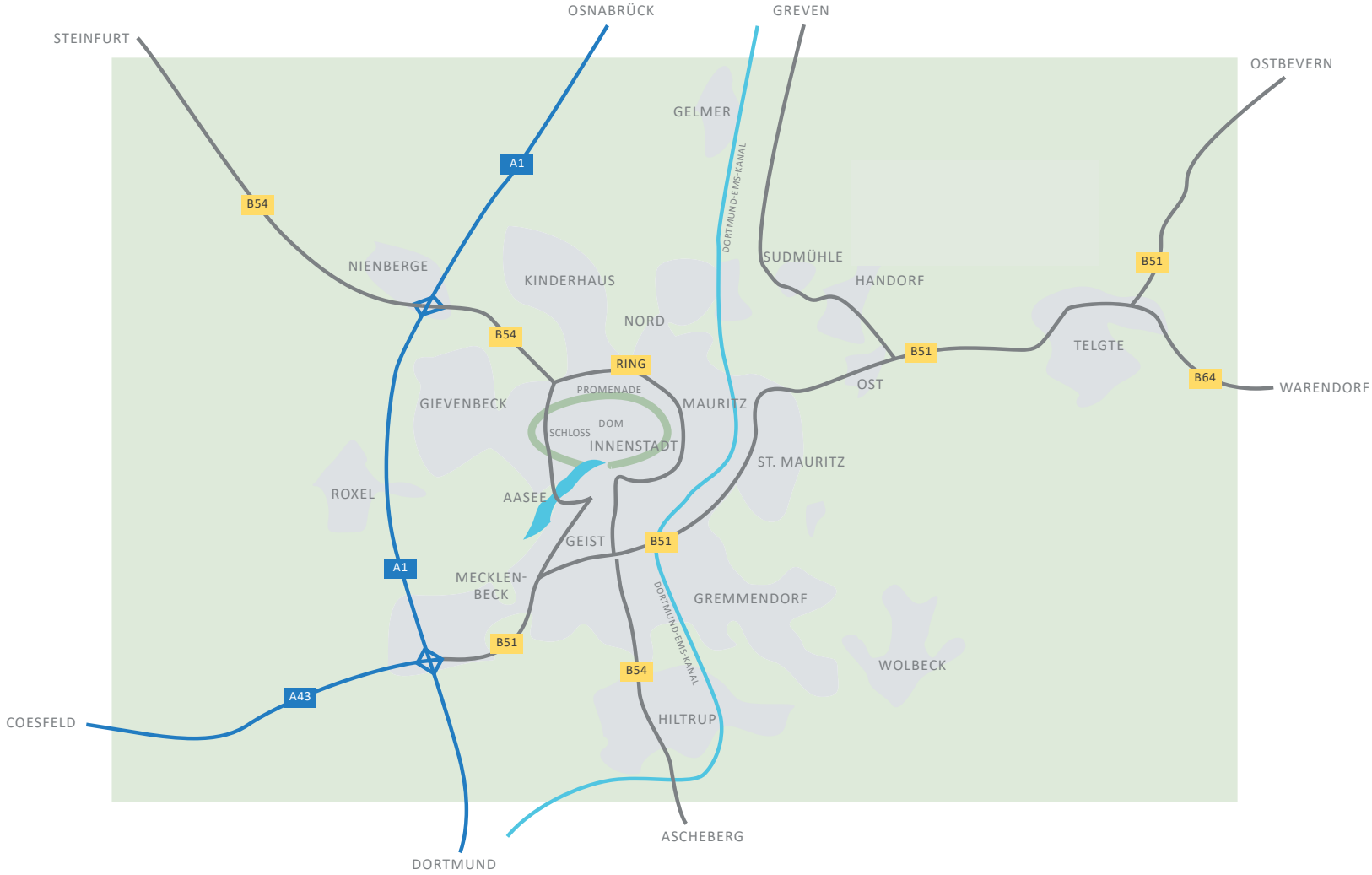
Fazit: Das Viertel ist besonders beliebt bei Familien, älteren Menschen und Berufstätigen, die die Nähe zur Innenstadt suchen, aber gleichzeitig in einer ruhigeren, grüneren Umgebung wohnen möchten.

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

AUSA IMMOBILIEN

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

LAGEPLAN MAKRO



Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

AMTLICHE BASISKARTE

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

AUSA IMMOBILIEN

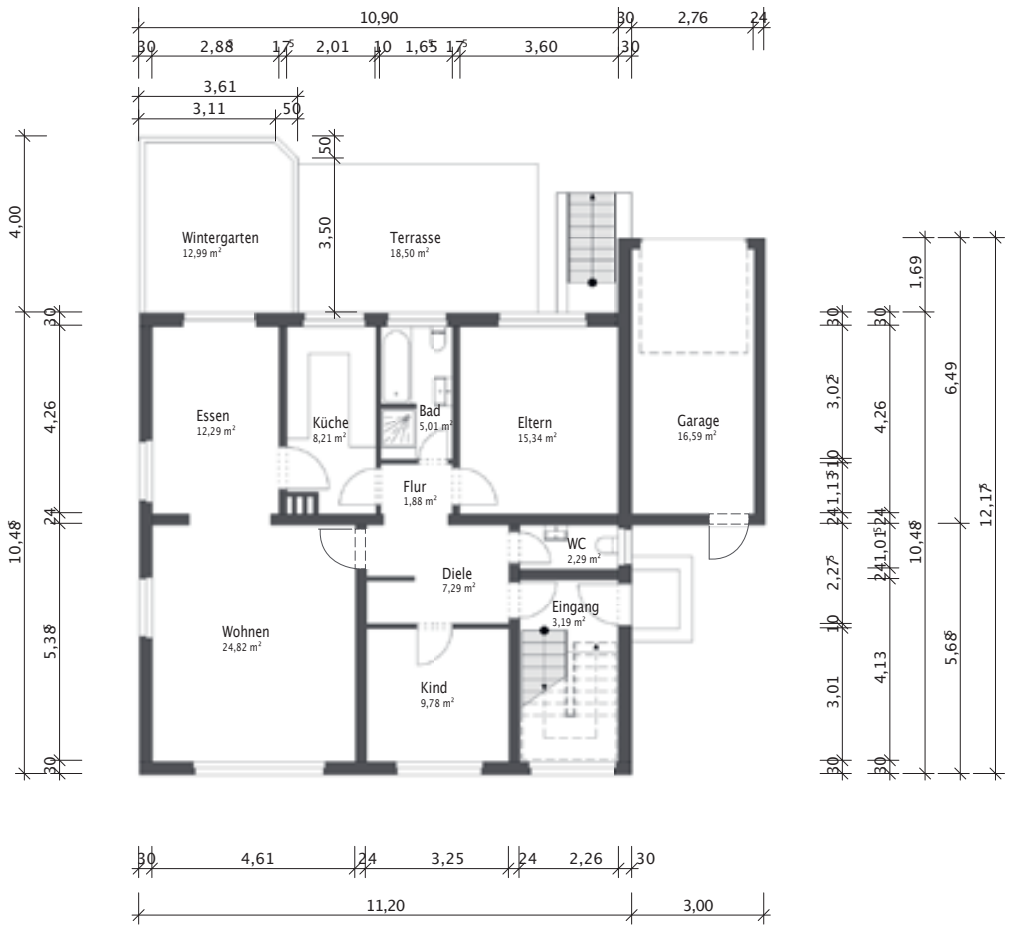
Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

FLURKARTE

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

DIGITALES ORTHOPHOTO

GRUNDRISS

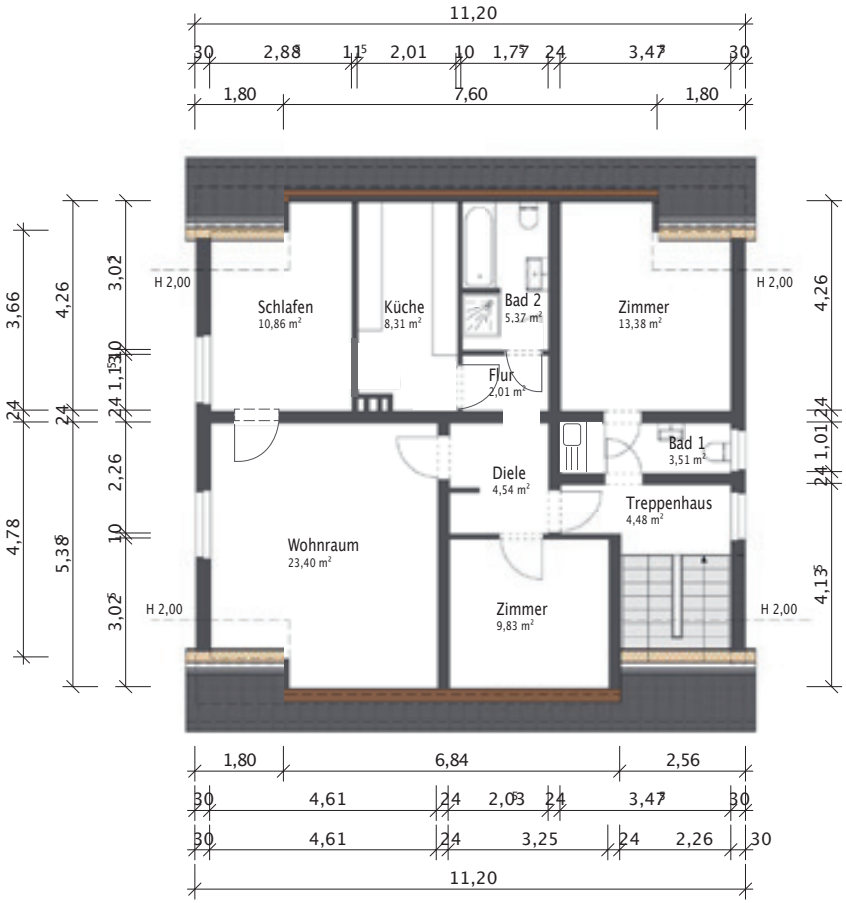


Erdgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

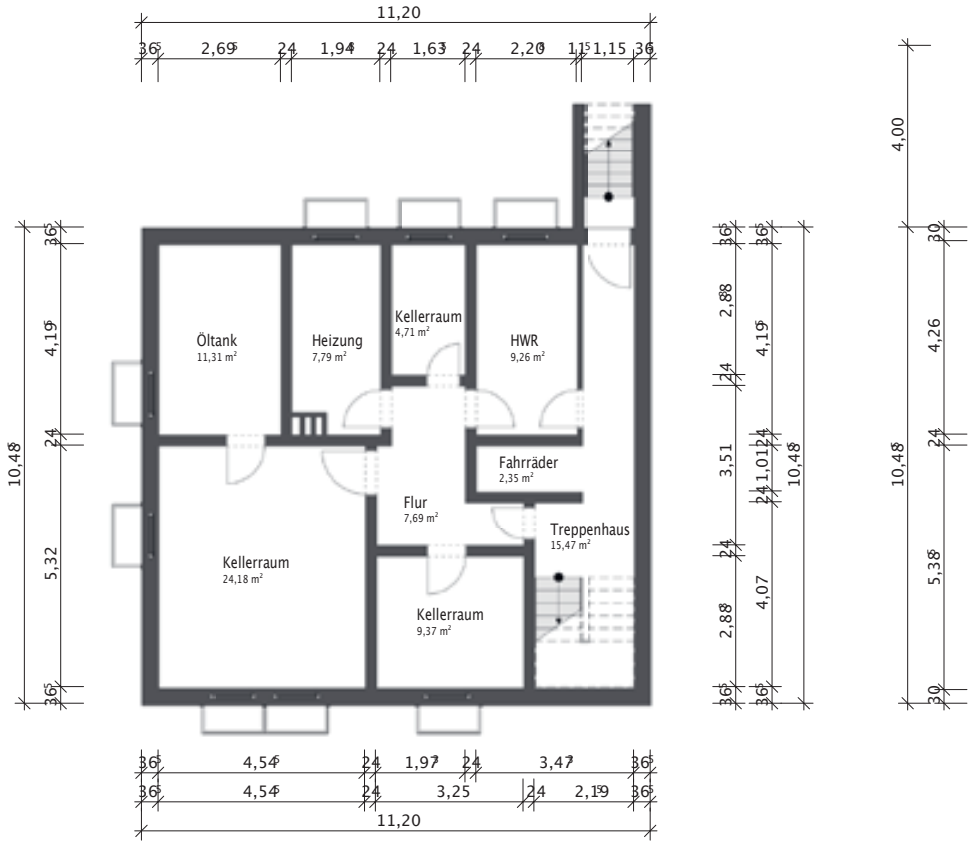


Dachgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)

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

AUSA IMMOBILIEN



Kellergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

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

Hausansicht mit Garten

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

EG Wohzimmer

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

EG Esszimmer mit Blick ins Wohnzimmer

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

EG Esszimmer mit Blick in den Wintergarten

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

EG Wintergarten

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

EG Küche

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

EG Küche

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

EG Schlafzimmer 1

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

AUSA IMMOBILIEN

EG Schlafzimmer 2

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

EG Bad

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

AUSA IMMOBILIEN

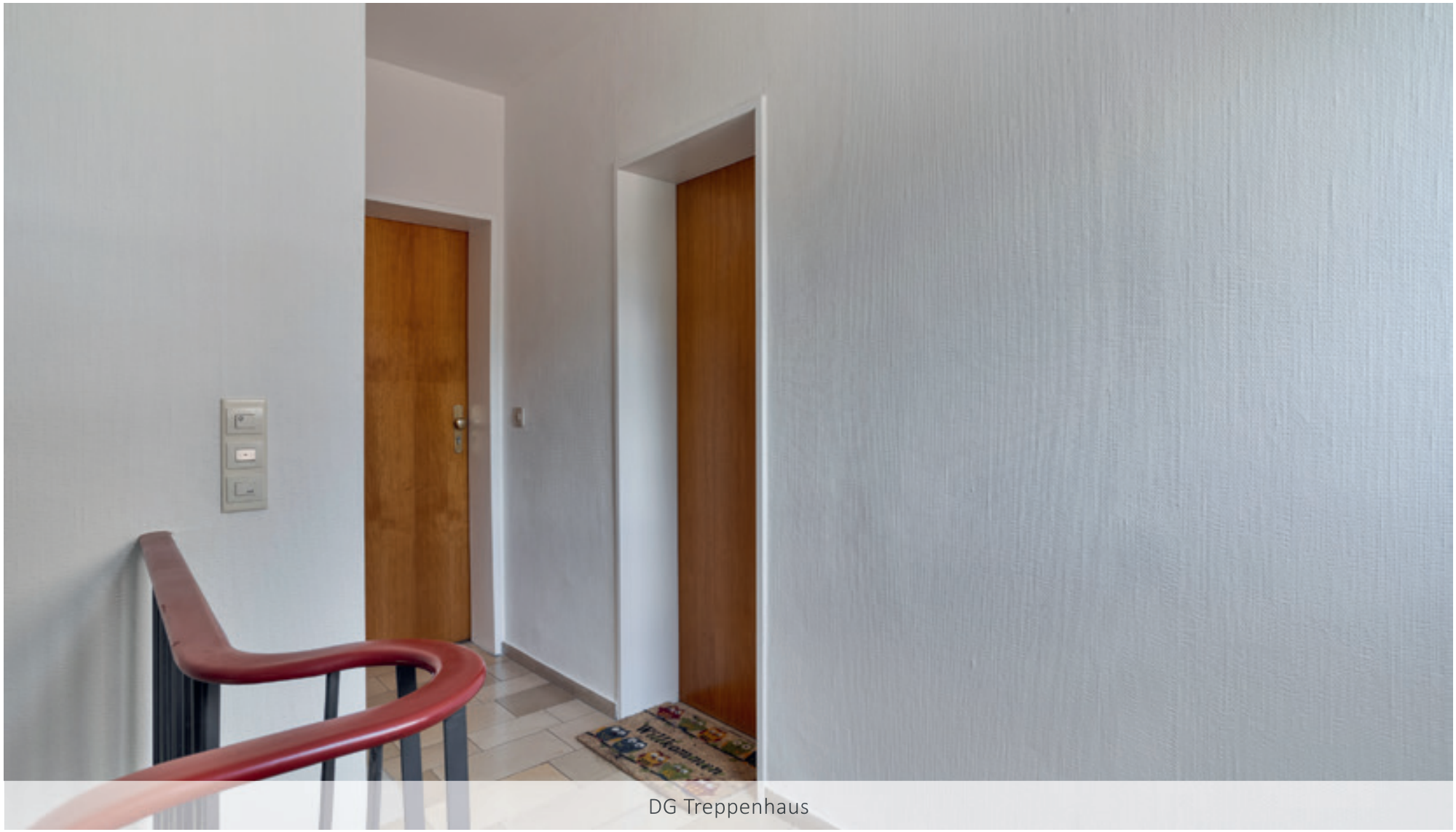
EG Bad

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

Treppenaufgang

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

AUSA IMMOBILIEN



DG Treppenhaus

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

DG Bad 1

Küche vor Schlafzimmer 3

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

AUSA IMMOBILIEN

DG Schlafzimmer 3

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

Flur DG Wohnung

DG Bad 2

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

AUSA IMMOBILIEN

DG Wohnzimmer

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

DG Küche

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

DG Küche

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

DG Schlafzimmer

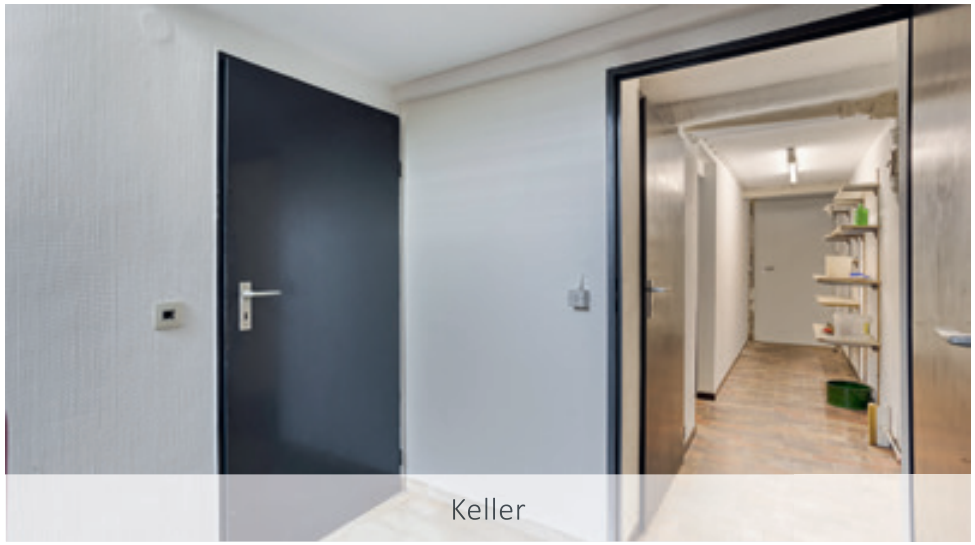
DG Arbeitszimmer

Spitzboden

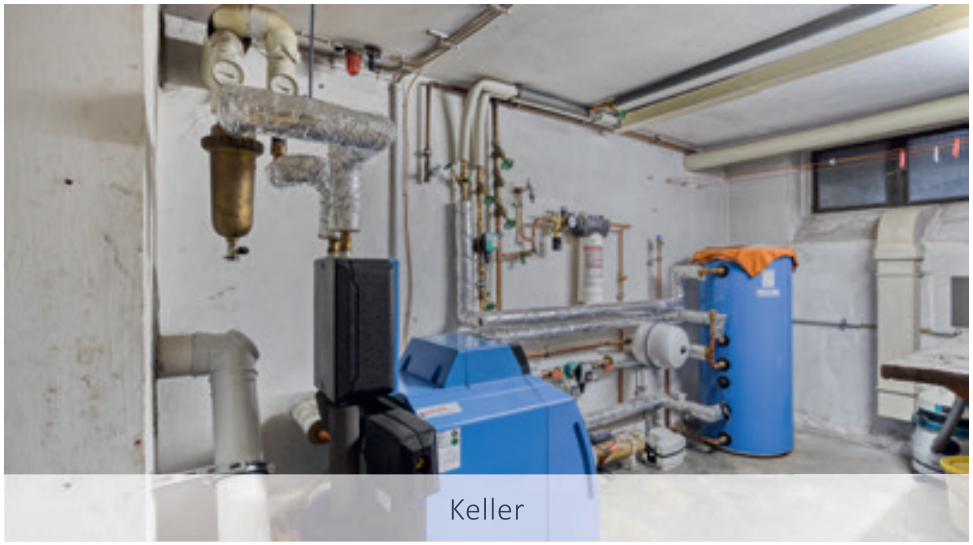
Spitzboden

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

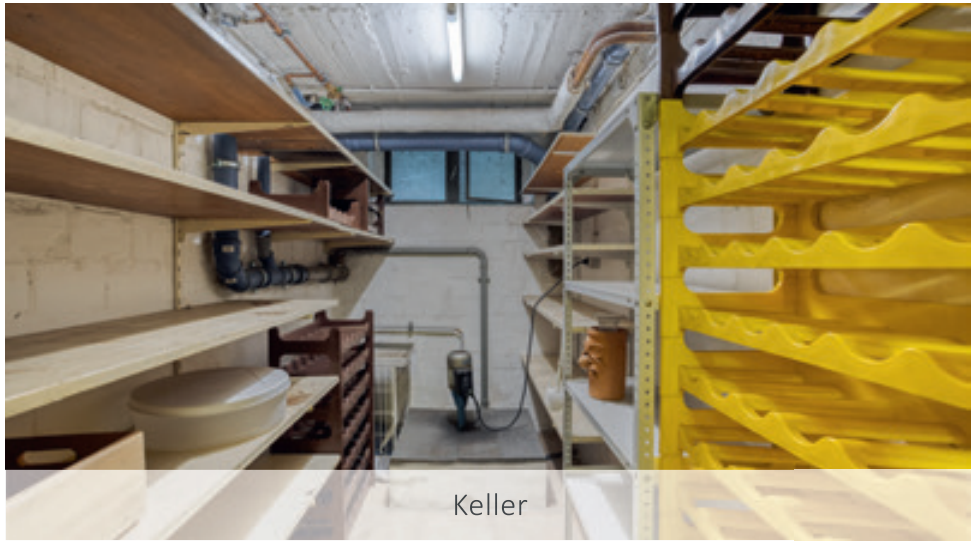
AUSA IMMOBILIEN



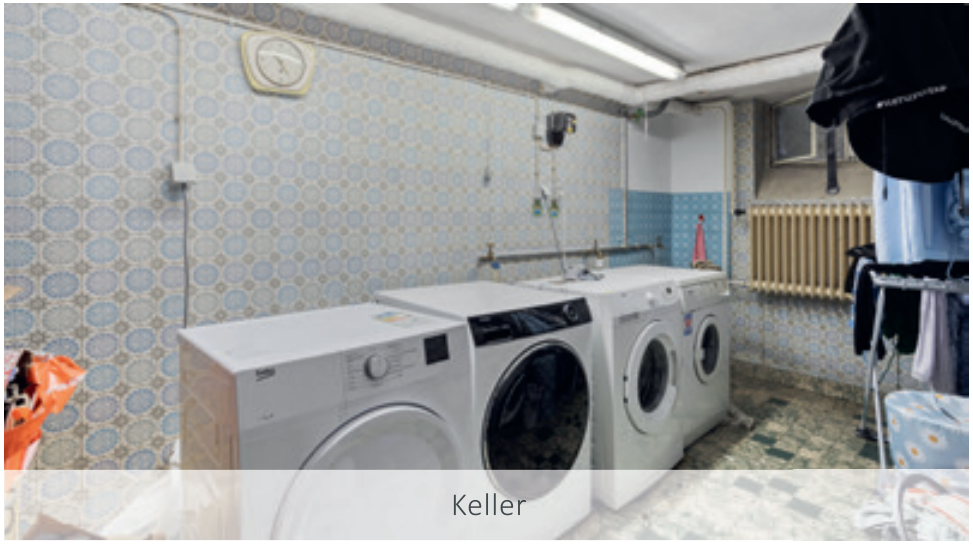
Keller



Keller



Keller



Keller

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

Garage

Zufahrt Garage

Terrasse

Ausblick in die Nachbarschaft

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

AUSA IMMOBILIEN

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

Garten

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

Gartenansicht

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

Straßenansicht

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

Gartenansicht

Gartenansicht

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

AUSA IMMOBILIEN

Straßenansicht

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS

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

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

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

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.

ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS IM DÜESBERGVIERTEL

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