



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE

FÜR DIE FAMILIE MIT ANSPRÜCHEN



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



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE

INHALT

| | |
|-----------------------------------|----|
| Daten im Überblick | 3 |
| Beschreibung | 4 |
| Highlights..... | 5 |
| Finanzen..... | 6 |
| Energieangaben..... | 6 |
| Lage | 7 |
| Amtliche Basiskarte | 8 |
| Flurkarte..... | 9 |
| Digitales Orthophoto..... | 10 |
| Grundriss..... | 11 |
| Bilder | 14 |
| Kontakt und Ansprechpartner | 44 |





DATEN IM ÜBERBLICK

| | |
|-------------------------|---------------------------|
| Objektnummer | OE-WA21a-13 |
| Objektart | Haus |
| Baujahr | 1981 |
| Wohnfläche | ca. 185,68 m ² |
| Grundstück | ca. 586 m ² |
| Anzahl Zimmer | 5 |
| Etagen | 2 |
| Qualität | solide |
| Garagen und Stellplätze | 1 Garage, 2 Stellplätze |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweis gültig bis | 04.12.2035 |
| Heizung | Öl |
| Endenergiebedarf | 143,56 kWh(m ² •a) |
| Energieeffizienzklasse | E |
| Käuferprovision | 4,165 % inkl. MwSt. |
| Sonstiges | -/- |
| | |
| Kaufpreis | 395.000 EUR |
| Verfügbar ab | nach Vereinbarung |



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE

BESCHREIBUNG

Wenn Sie Wert auf großzügiges Wohngefühl legen, dann haben Sie hier Ihr Traumhaus gefunden. Diskreter Luxus, gepaart mit Liebe zum Detail erfüllen Ihre Ansprüche. Beim Betreten des Hauses spürt man gleich das einladende Ambiente. Besonders hervorzuheben ist der große weitläufige Wohn-Essbereich mit Blick in den wunderschönen Garten. Für die Gemütlichkeit sorgen die Fußbodenheizung und der Kamin. Die drei Schlafzimmer im Obergeschoss bieten genügend Platz für die ganze Familie. Komfortabel sind auch die zwei Bäder im Haus. Der Vollkeller mit einem ausgebauten Wohnraum lässt ebenso keine Wünsche offen. Die Garage mit elektrischem Tor hat einen praktischen direkten Zugang zur Küche. Eine extra große Terrasse lädt zu vielen gemütlichen und geselligen Stunden ein.

Alles in allem; hier kann man sich nur wohlfühlen.



HIGHLIGHTS

- zwei Bäder
- Kamin
- Einbauküche (optional)
- Keller
- Garage mit direktem Zugang zur Küche
- Garagentor elektrisch
- Terrasse extra groß
- Gartenbeleuchtung
- Rollläden an allen Fenstern
- Fußbodenheizung
- Vollkeller



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE

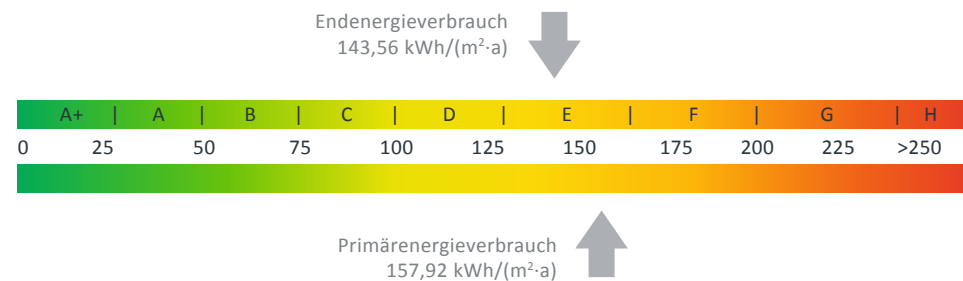
FINANZEN

Aus den Grundbesitzabgaben 2025 ergibt sich eine Veranlagung im Jahr von 1.191,52 EUR.

- Grundsteuer: 385,87 EUR
- Abfallentsorgungsgebühren: 264,31 EUR
- Straßenreinigung und Winterdienst: 50,83 EUR
- Schmutzwassergebühren: 298,08 EUR
- Niederschlagswassergebühren: 187,61 EUR
- Gewässerunterhaltungsgebühren: 4,82 EUR

Die Wohngebäudeversicherung veranschlagt im Jahr 2025 beim gewählten Anbieter 860,93 EUR im Jahr.

ENERGIEANGABEN





LAGE

Oelde liegt im Kreis Warendorf und grenzt an die Region Ostwestfalen. Nach Bielefeld braucht man mit dem Auto zum Beispiel gut eine halbe Stunde, nach Münster und zum Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) ist man etwa eine Stunde unterwegs. Ebenso schnell erreicht man den Flughafen Paderborn/Lippstadt. Zur Kreisstadt Warendorf fährt man eine halbe Stunde. Im Ortsteil Stromberg sind alle Bedürfnisse des täglichen Lebens abgedeckt. In 700m Entfernung befinden sich zwei Bäcker, zur Grundschule sind es 800m. Extra zu erwähnen ist noch das Freibad in Stromberg, welches fast das

GUTE INFRASTRUKTUR, NATURNAH, STADTNAH

ganze Jahr geöffnet und geheizt ist. Auffällig ist die Lage des Ortes auf einem Berg, an dem mehrere kleine Gewässer ihre Quellen haben. Vom Bahnhof Oelde fahren Regionalbahnen nach Münster, Köln, Düsseldorf, Dortmund, Hamm und Bielefeld. Tipp: Das Münsterland ist eine Radregion! 4500 Kilometer Radwege bieten fast unbegrenzte Möglichkeiten in der Stadt und auf dem Land: man kann bequem mit dem Rad zur Arbeit pendeln und tolle Touren mit Freunden und Familie unternehmen. Hier wird Wohnen für höchste Ansprüche großgeschrieben.





EIN HAUS DER EXTRAKLASSE

AMTLICHE BASISKARTE





FLURKARTE



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE

DIGITALES ORTHOPHOTO



GRUNDRISS

Erdgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE

1. Obergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



Kellergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE



Hausansicht



Hausansicht Gartenseite



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE



Hausansicht Gartenseite



Hausansicht Terrasse



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE



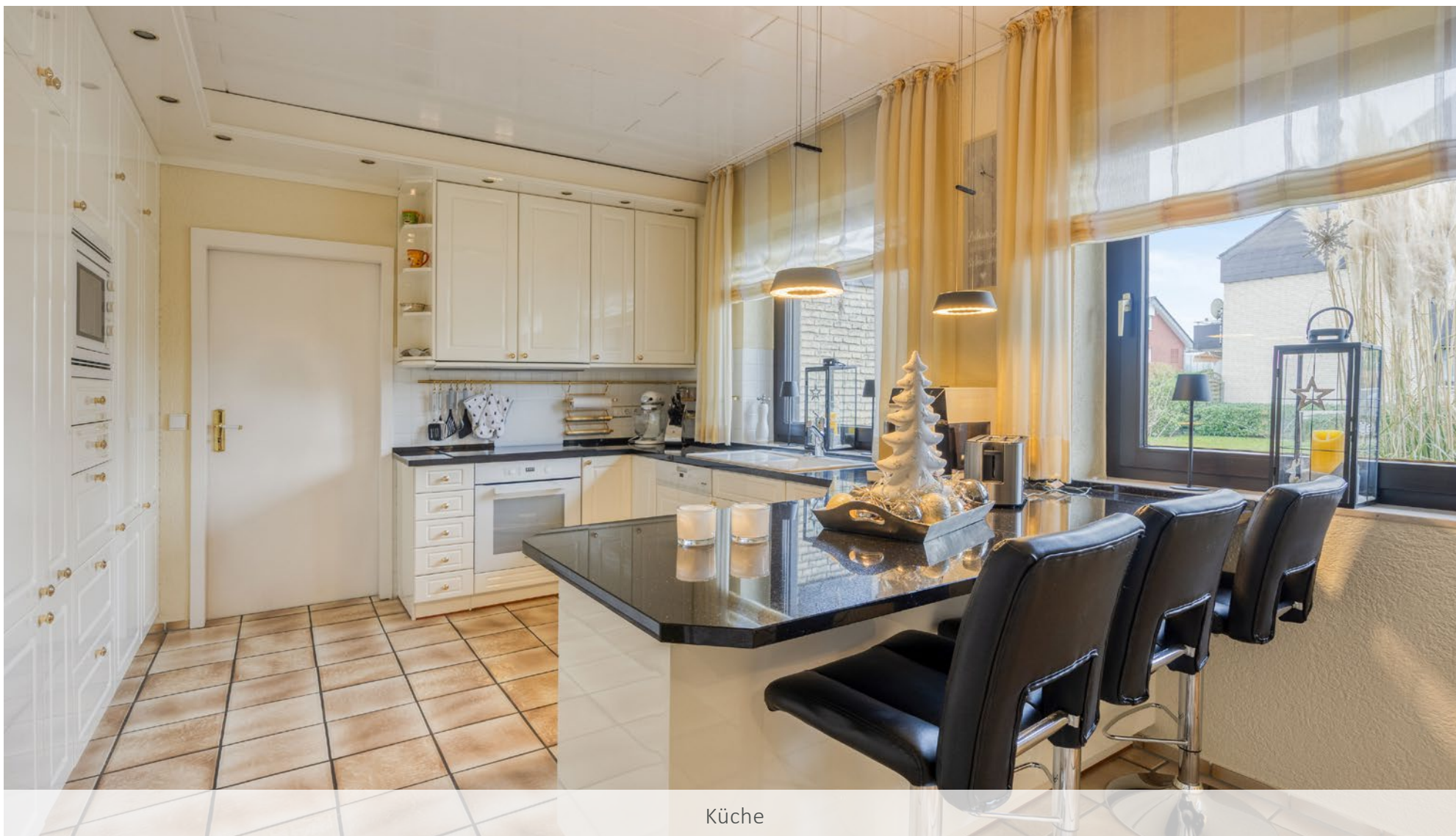
Terrasse



Terrasse



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE



Küche



Küche



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE



Esszimmer



Esszimmer



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE



Wohnzimmer



Wohnzimmer



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE



Eingangsbereich



Garderobe



Gäste-WC Erdgeschoss



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE



Hauptbad



Hauptbad



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE





Zweites Bad Obergeschoss



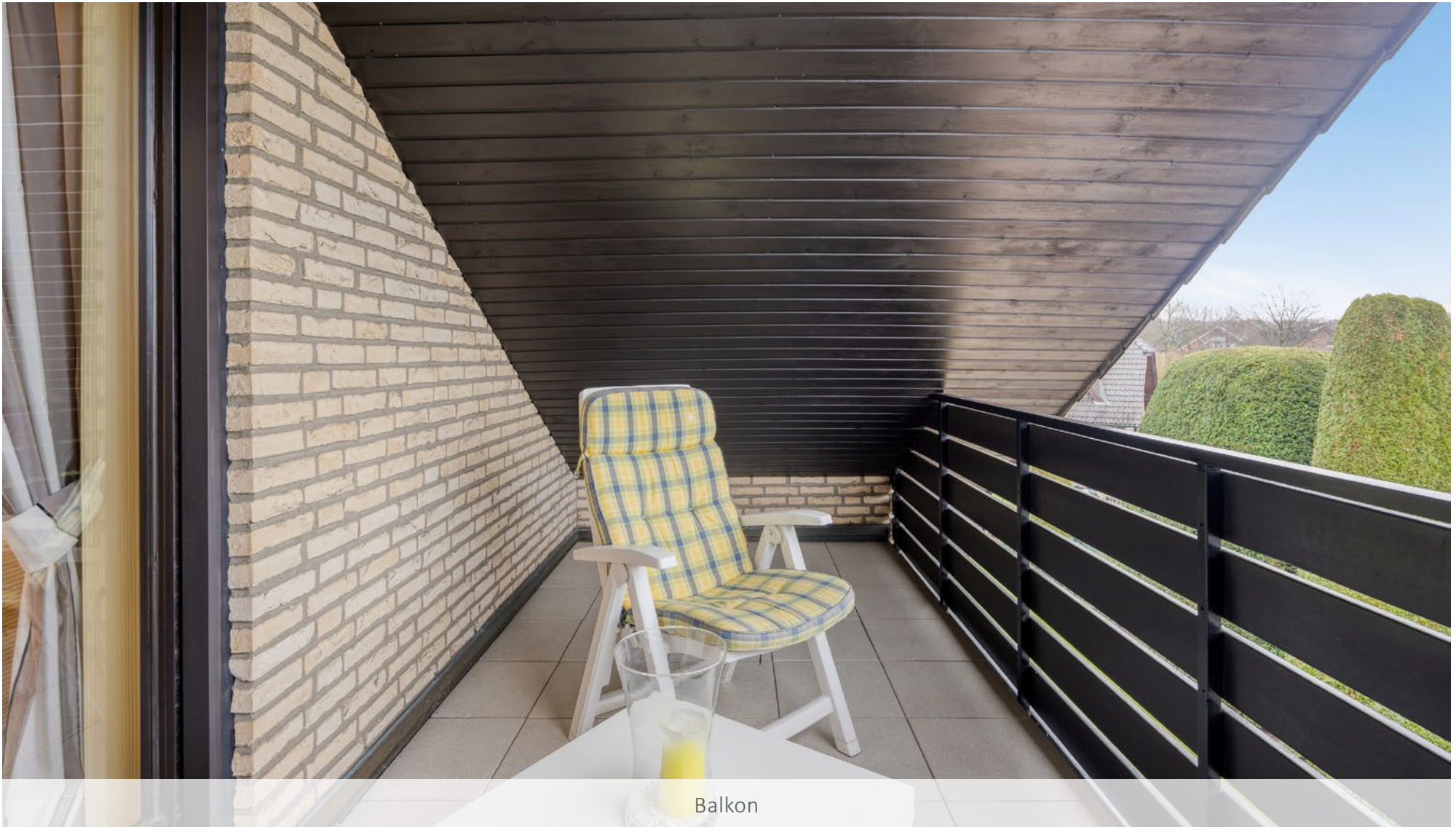
Zweites Bad Obergeschoss



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE



Hauptschlafzimmer



Balkon



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE



Hauptschlafzimmer



Zimmer



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE



Zimmer



Büro



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE



Bad im Kellergeschoss



Bad im Kellergeschoss



Zimmer im Kellergeschoss



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE



Zimmer im Kellergeschoss

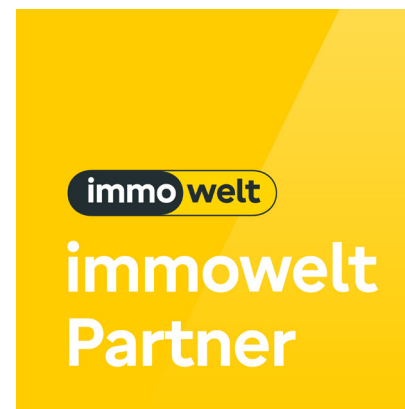


Hausansicht hinten



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE

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.



EIN HAUS DER EXTRAKLASSE

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