



## GROÙE FAMILIE? HIER IST DAS PASSENDE HAUS DAZU!

DAS HAUS DER VIELEN MÖGLICHKEITEN



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](mailto:ursula.staubermann@ausa-immobilien.de)



# GROßE FAMILIE? HIER IST DAS PASSENDE HAUS DAZU!

## INHALT

Daten im Überblick .....	3
Beschreibung .....	4
Finanzen .....	5
Energieangaben .....	5
Lage .....	6
Amtliche Basiskarte .....	7
Flurkarte .....	8
Digitales Orthophoto .....	9
Grundriss .....	10
Bilder .....	13
Kontakt und Ansprechpartner .....	32





## DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	OCH-S6-13	Energieausweis gültig bis	03.07.2034
Objektart	Zweifamilienhaus	Heizung	Gas
Baujahr	1981	Endenergiebedarf	87,74 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Wohnfläche	ca. 211 m <sup>2</sup>	Energieeffizienzklasse	C
Grundstück	ca. 537 m <sup>2</sup>	Käuferprovision	4,165% inkl. MwSt.
Anzahl Zimmer	8	Sonstiges	-/-
Etagen	2		
Qualität	solide		
Garagen und Stellplätze	Doppelgarage		
Energieausweis	Verbrauchsausweis		
		<b>Kaufpreis</b>	<b>309.000 EUR</b>
		<b>Verfügbar ab</b>	<b>ab sofort</b>



# GROßE FAMILIE? HIER IST DAS PASSENDE HAUS DAZU!

## BESCHREIBUNG

Entdecken Sie dieses Zweifamilienhaus in Ochtrup, das ideale Zuhause für Familien oder als Investitionsobjekt. Dieses Haus bietet mit insgesamt 8 Zimmern, davon 5 Schlafzimmern und 2 Bädern, ausreichend Platz für alle Lebenslagen. Die Wohnfläche von ca. 211 m<sup>2</sup> erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von ca. 537 m<sup>2</sup>, das viel Raum für private Rückzugsorte und Familienaktivitäten bietet.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, es nach Ihren individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten und zu modernisieren. Die normale Ausstattung bietet eine solide Basis für Ihre persönlichen Ideen. Der Bodenbelag aus Fliesen ist pflegeleicht und langlebig.

Zur Immobilie gehört eine praktische Doppelgarage, die nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Ein geräumiger Keller steht zur Verfügung, um Ihre Vorräte oder saisonale Gegenstände unterzubringen. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort, wenn Freunde und Familie zu Besuch sind.

Im Erdgeschoss befindet sich eine funktionale Einbauküche. Der Garten bietet eine Oase der Ruhe und einen Ort, um die Natur zu genießen und sich zu entspannen. Dieses Zweifamilienhaus in Ochtrup bietet ein großartiges Potenzial und wartet darauf, von Ihnen zum perfekten Zuhause umgestaltet zu werden.



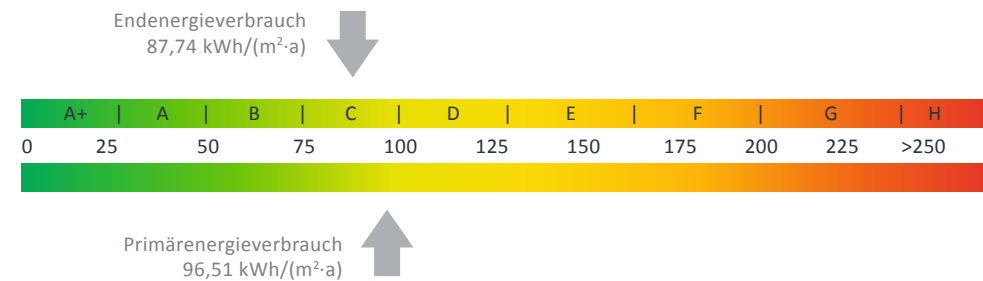
## FINANZEN

Aus den Grundbesitzabgaben 2025 ergibt sich eine Veranlagung im Jahr von 1.263,50 EUR.

- Grundsteuer: 955,82 EUR
- Restmüll: 233,00 EUR
- Biomüll: 43,00 EUR
- Straßenreinigungsgebühr: 26,40 EUR
- Wasser- und Bodenverband versiegelte Fläche: 5,22 EUR
- Wasser- und Bodenverband unversiegelte Fläche: 0,06 EUR

Die Wohngebäudeversicherung versanschlagt im Jahr 2025 beim gewählten Anbieter 1.243,08 EUR.

## ENERGIEANGABEN





# GROßE FAMILIE? HIER IST DAS PASSENDE HAUS DAZU!

## LAGE

Ochtrup ist eine Stadt im nordwestlichen Münsterland (Nordrhein-Westfalen) im Grenzgebiet zu Niedersachsen und den Niederlanden. Bekannt auch durch das beliebte Designer Outlet. Die rund 20.000 Einwohnerinnen und Einwohner von Ochtrup leben in der Kernstadt und zwei kleinen Ortsteilen. Sie genießen DAS GUTE LEBEN mit urbanen Kulturangeboten und

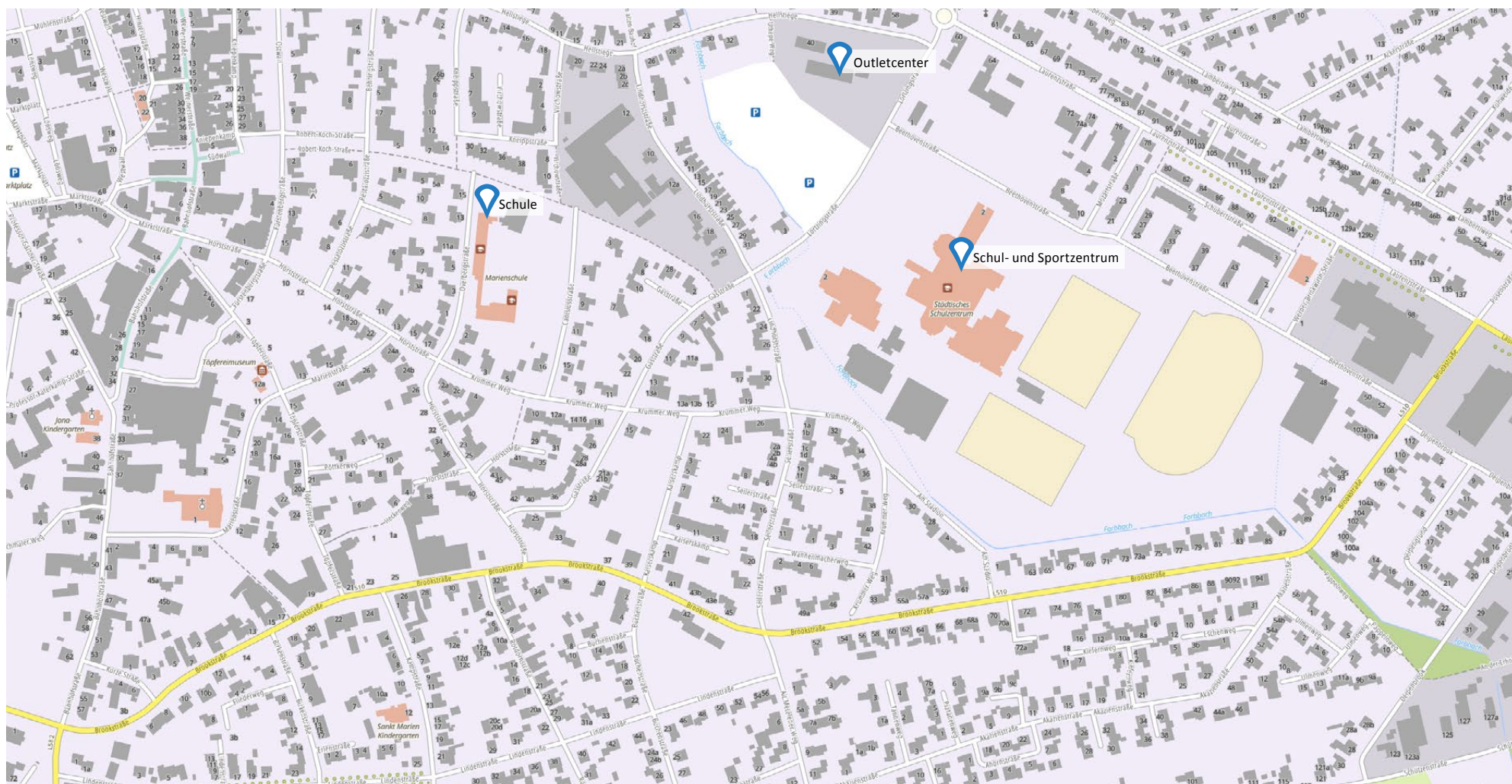
### GUTE INFRASTRUKTUR, NATURNAH, STADTNAH

vielen Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der grünen Umgebung. Die schnelle Erreichbarkeit zu Münster, Ahaus und Gronau und zur holländischen Grenze, gleichzeitig das ruhige und beschauliche Landleben mit vielen Freizeitmöglichkeiten, machen Ochtrup zur attraktiven Wohngegend.





## AMTLICHE BASISKARTE





# GROßE FAMILIE? HIER IST DAS PASSENDE HAUS DAZU!

## FLURKARTE



## DIGITALES ORTHOPHOTO



# GROßE FAMILIE? HIER IST DAS PASSENDE HAUS DAZU!

## GRUNDRISS

Erdgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



## Dachgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



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

## GROßE FAMILIE? HIER IST DAS PASSENDE HAUS DAZU!

Kellergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



Hausansicht



## GROßE FAMILIE? HIER IST DAS PASSENDE HAUS DAZU!



Garagen



Eingangsbereich



## GROßE FAMILIE? HIER IST DAS PASSENDE HAUS DAZU!



Küche



Küche



## GROßE FAMILIE? HIER IST DAS PASSENDE HAUS DAZU!



Esszimmer



Gäste-WC Erdgeschoss



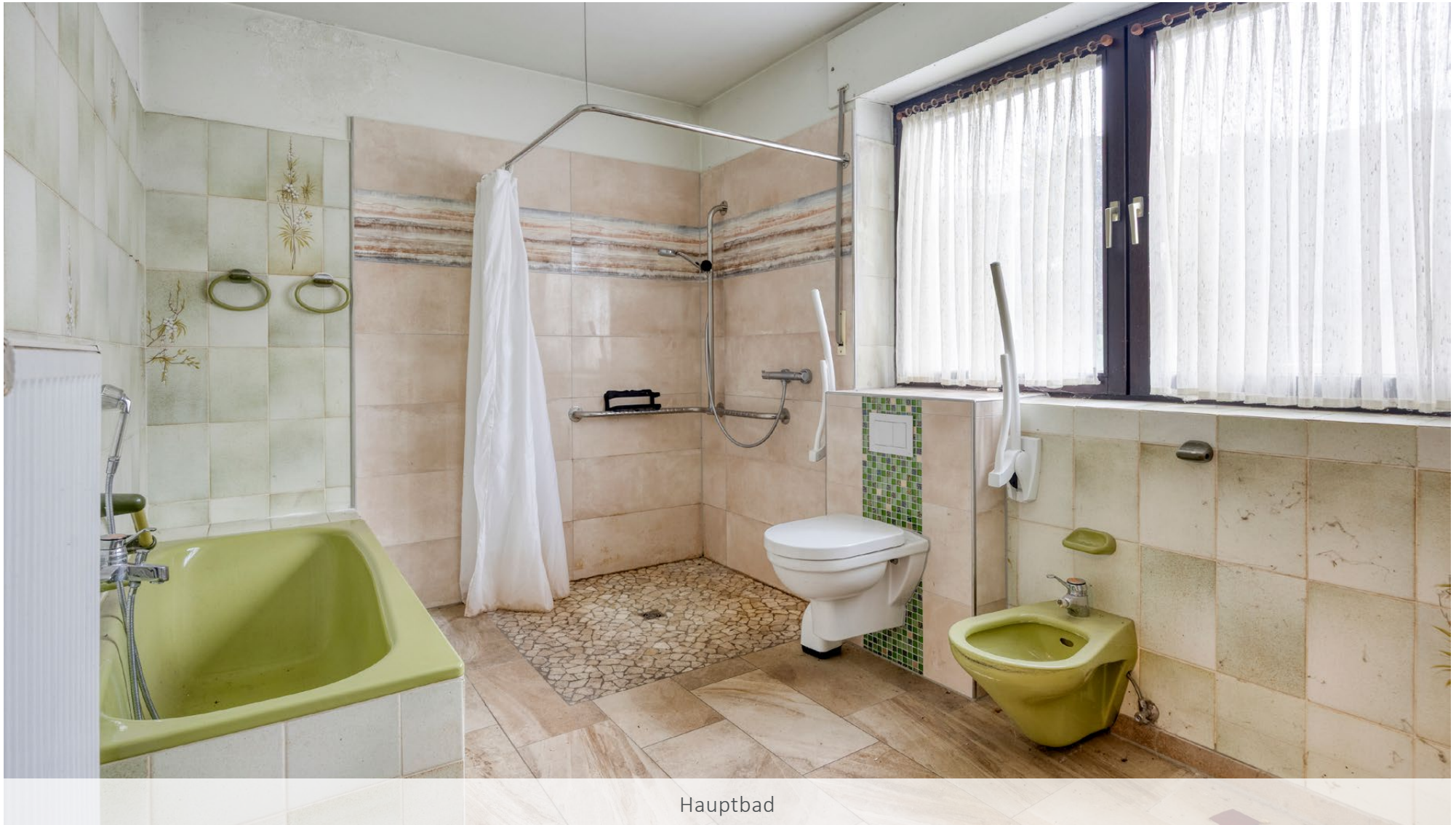
Gäste-WC Erdgeschoss



## GROßE FAMILIE? HIER IST DAS PASSENDE HAUS DAZU!



Hauptbad



Hauptbad



## GROßE FAMILIE? HIER IST DAS PASSENDE HAUS DAZU!



Flur Erdgeschoss



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer



## GROßE FAMILIE? HIER IST DAS PASSENDE HAUS DAZU!



Wohnzimmer



Bad Obergeschoss



## GROßE FAMILIE? HIER IST DAS PASSENDE HAUS DAZU!



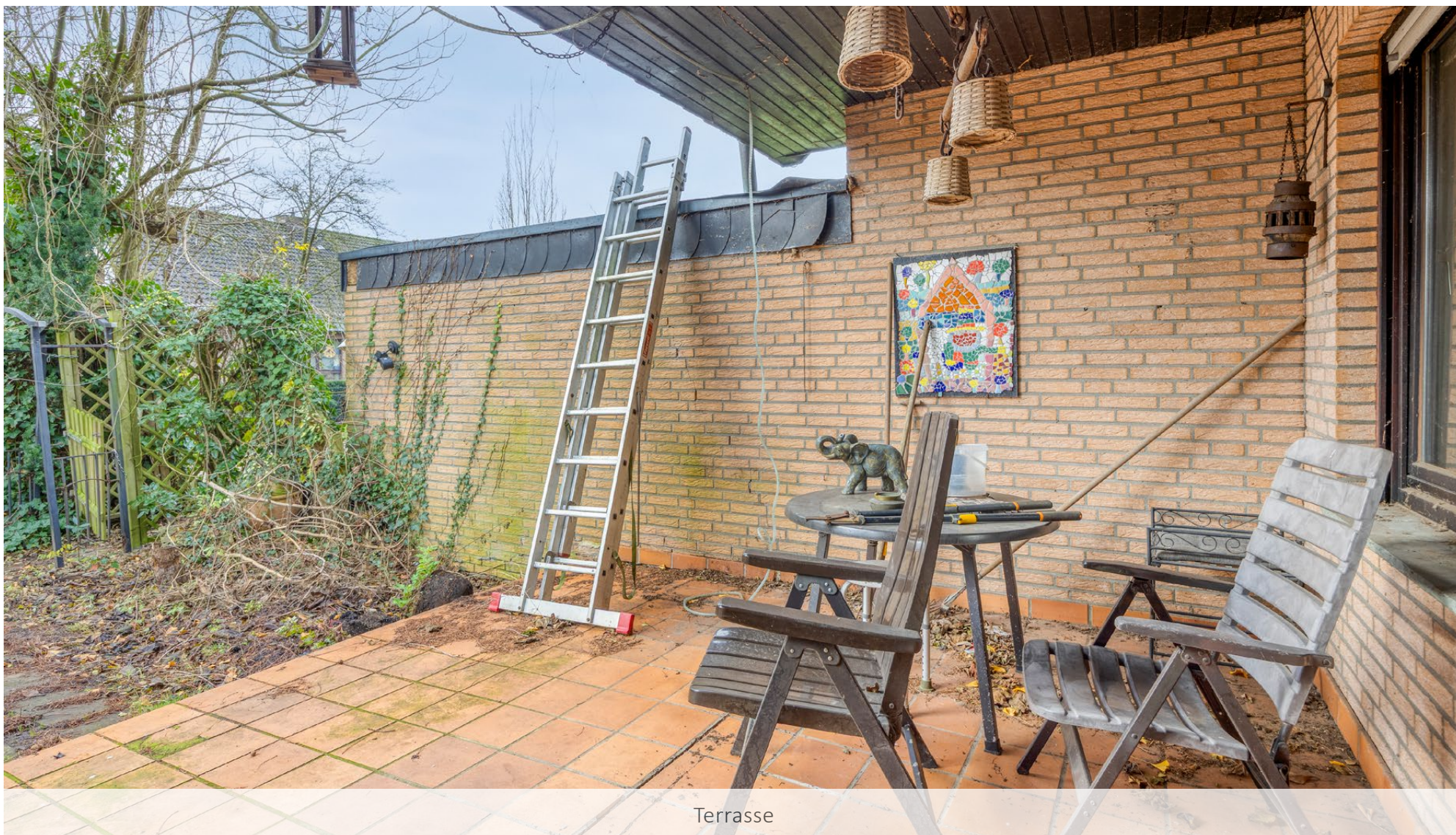
Kellerraum



Gartenansicht



## GROßE FAMILIE? HIER IST DAS PASSENDE HAUS DAZU!



Terrasse

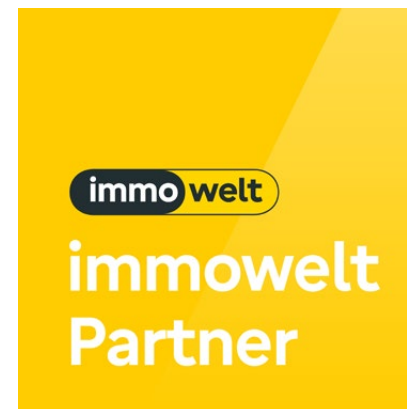


Terrasse



# GROßE FAMILIE? HIER IST DAS PASSENDE HAUS DAZU!

## 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, Baurärgertätigkeit, 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 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.



# GROßE FAMILIE? HIER IST DAS PASSENDE HAUS DAZU!

## IHR ANSPRECHPARTNER

Frau Ursula Staubermann  
Immobilienmaklerin  
Expertin für Wohnimmobilien  
Tel.: 0251 / 928 719 13  
E-Mail: [ursula.staubermann@ausa-immobilien.de](mailto: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](mailto:post@ausa-immobilien.de)  
[www.ausa-immobilien.de](http://www.ausa-immobilien.de)