



## URBAN. ZEITLOS. SCHICK.

SIE WERDEN ES LIEBEN, IN DIESEM HAUS ZU WOHNEN



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

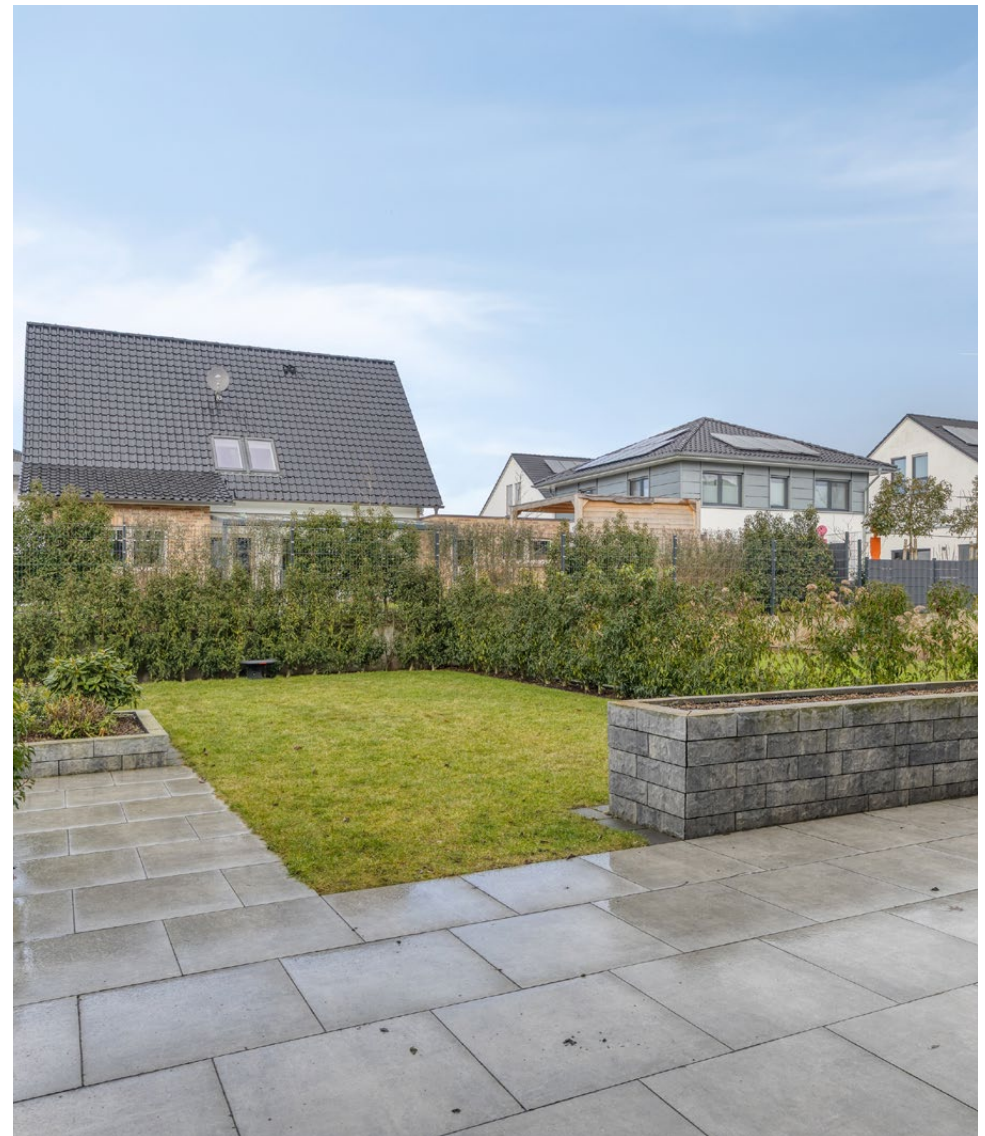
Frau Ursula Staubermann, Tel: 0251 / 928 719 13  
E-Mail: [ursula.staubermann@ausa-immobilien.de](mailto:ursula.staubermann@ausa-immobilien.de)



# URBAN. ZEITLOS. SCHICK.

## 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 .....	15
Kontakt und Ansprechpartner .....	40





## DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	260313	Energieausweis gültig bis	04.12.2032
Objektart	Doppelhaushälfte	Heizung	Wärmepumpe
Baujahr	2022	Endenergiebedarf	15,80 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Energieeffizienzklasse	A+
Grundstück	ca. 285 m <sup>2</sup>	Käuferprovision	4,165% inkl. MwSt.
Anzahl Zimmer	5	Sonstiges	-/-
Etagen	3		
Qualität	gehoben		
Garagen und Stellplätze	Carport und Stellplatz		
Energieausweis	Bedarfsausweis		
		<b>Kaufpreis</b>	<b>599.000 EUR</b>
		<b>Verfügbar ab</b>	<b>ab September 2026</b>



## URBAN. ZEITLOS. SCHICK.

### BESCHREIBUNG

In dieser ausgesprochen schicken Doppelhaushälfte steht "Wohlfühlen" ganz weit oben. 2022 wurde dieses Haus gebaut und mit viel Liebe und Geschmack gestaltet. Platz für viel Familie ist gegeben, durch vier mögliche Schlafzimmer und zwei vollwertige, geschmackvolle Bäder. Der Keller tut sein Übriges, um auch die praktischen Dinge in diesem Haus zu verstauen.

Ein Carport und ein Stellplatz sorgen für die komfortable Unterbringung Ihrer Autos. Der Garten ist praktisch gestaltet und die Terrasse bietet viel Platz für gemütliche Stunden. Sie werden es lieben, in diesem Haus zu wohnen.



## HIGHLIGHTS

- Fußbodenheizung
- Einbauküche (optional)
- 2 Bäder
- Gäste WC
- Keller
- Carport plus Stellplatz
- Geräteraum



## URBAN. ZEITLOS. SCHICK.

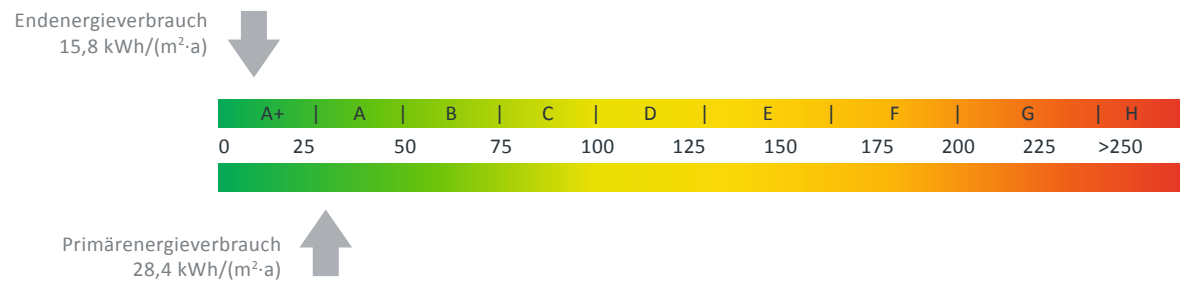
### FINANZEN

Aus den Grundbesitzabgaben 2026 ergibt sich eine Veranlagung im Jahr von 701,62 EUR.

- Grundsteuer: 583,62 EUR
- 120l Restmüllgefäß: 120 EUR
- 80l Biomüllgefäß: 43 EUR

Die Wohngebäudeversicherung versanschlagt im Jahr 2025 beim gewählten Anbieter 585,70 EUR.

### ENERGIEANGABEN





## 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.

### GUTE INFRASTRUKTUR; NATURNAH, STADTNAH

Sie genießen DAS GUTE LEBEN mit urbanen Kulturangeboten und vielen Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der grünen Umgebung. Die gute Anbindung zur Autobahn Richtung Ruhrgebiet, Richtung Münster und Richtung Niederlande machen Ochtrup als Lage attraktiv.





# URBAN. ZEITLOS. SCHICK.

## AMTLICHE BASISKARTE





## FLURKARTE



URBAN. ZEITLOS. SCHICK.

DIGITALES ORTHOPHOTO



# GRUNDRISS

## Erdgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



## URBAN. ZEITLOS. SCHICK.

Obergeschoss  
(nicht zwingend maßstabsgetreu)



## Dachgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



## URBAN. ZEITLOS. SCHICK.

### Kellergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)





## URBAN. ZEITLOS. SCHICK.



Garten



Garten



## URBAN. ZEITLOS. SCHICK.





Esszimmer



## URBAN. ZEITLOS. SCHICK.





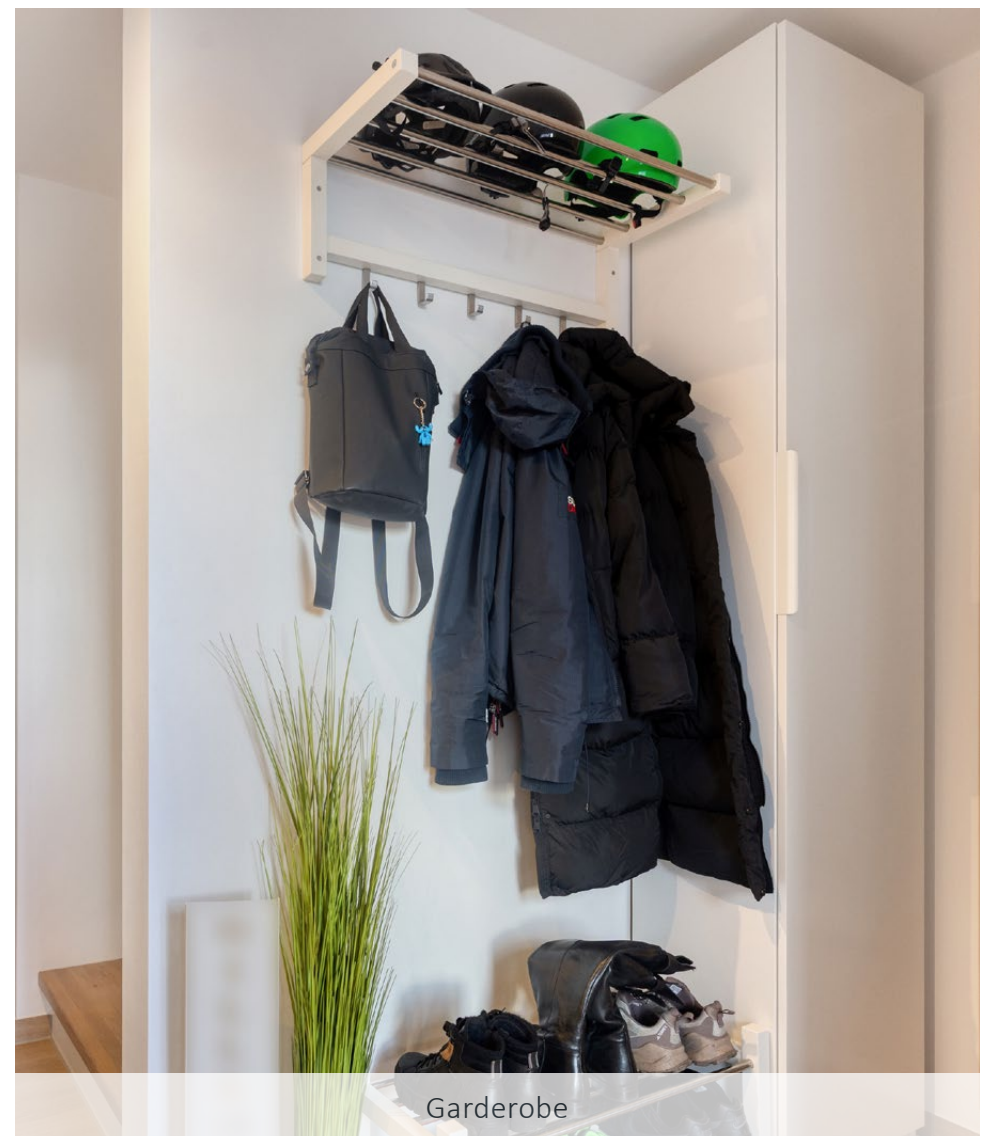
Küche



## URBAN. ZEITLOS. SCHICK.



Gäste-WC Erdgeschoss



Garderobe



Flur Erdgeschoss



## URBAN. ZEITLOS. SCHICK.



Kinderzimmer Obergeschoss



Kinderzimmer Obergeschoss



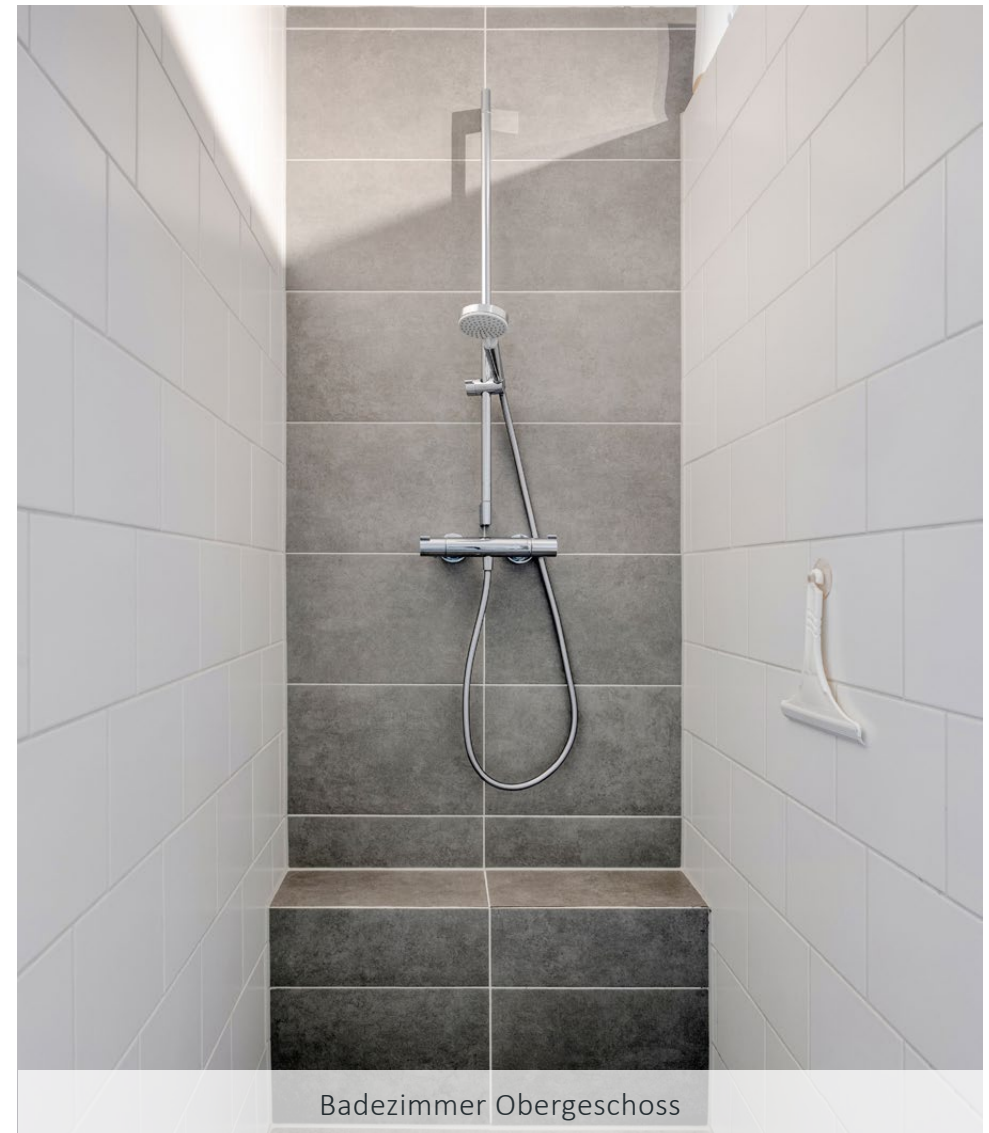
## URBAN. ZEITLOS. SCHICK.



Badezimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



## URBAN. ZEITLOS. SCHICK.



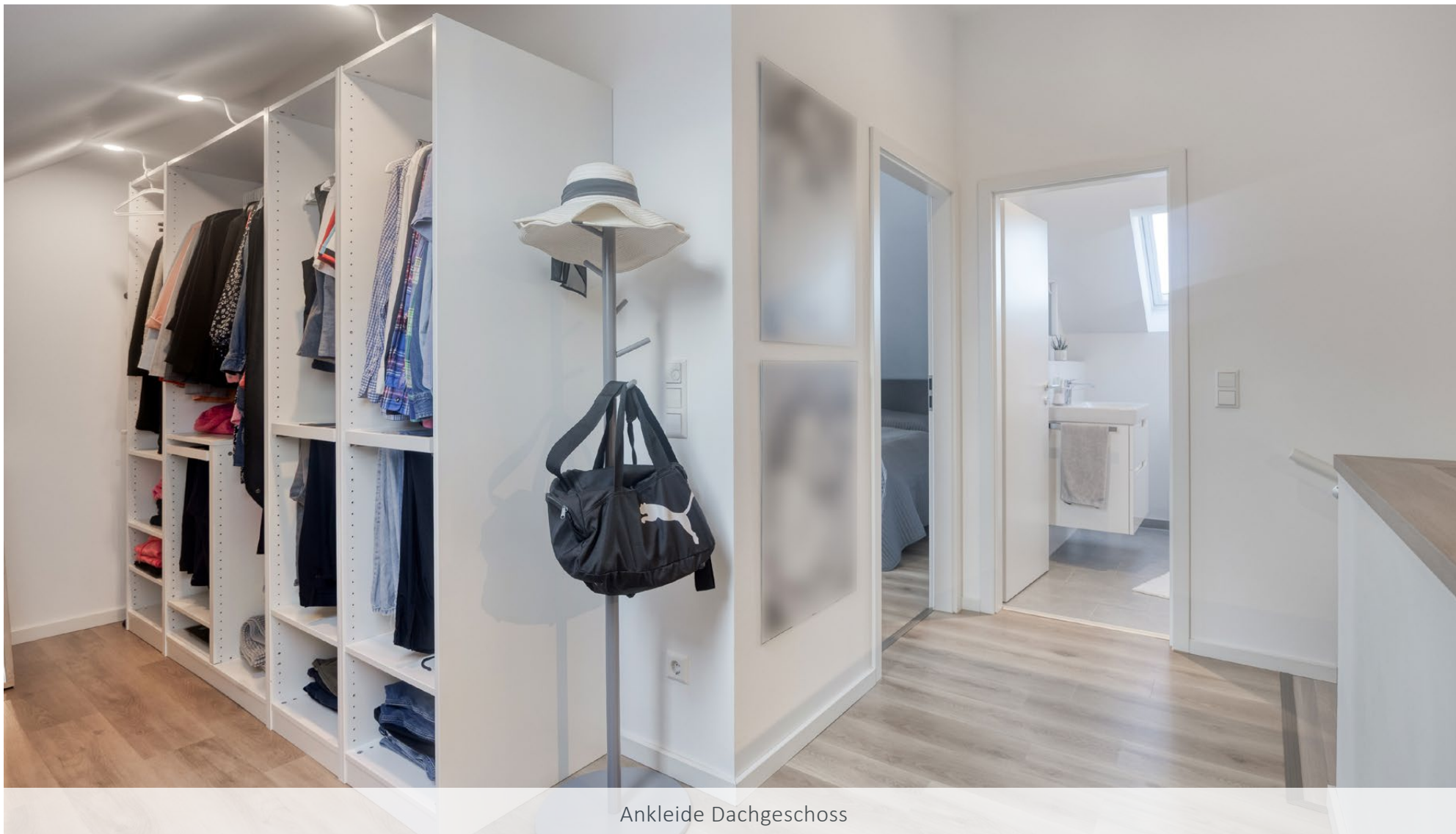
Büro Obergeschoss



Flur Dachgeschoss



## URBAN. ZEITLOS. SCHICK.



Ankleide Dachgeschoss



Ankleide Dachgeschoss



## URBAN. ZEITLOS. SCHICK.



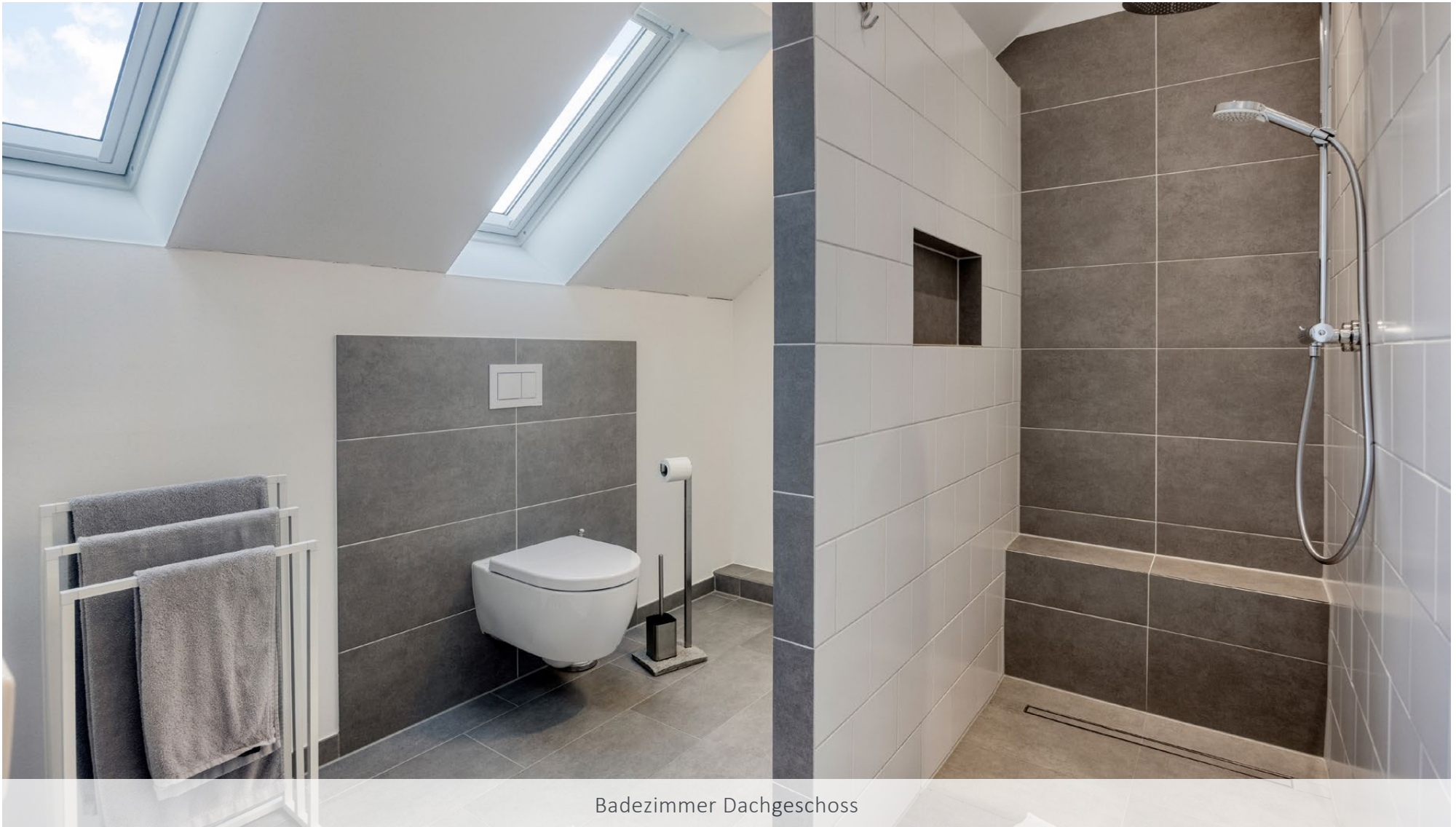
Schlafzimmer Dachgeschoss



Schlafzimmer Dachgeschoss



## URBAN. ZEITLOS. SCHICK.



Badezimmer Dachgeschoss



Badezimmer Dachgeschoss



## URBAN. ZEITLOS. SCHICK.



Hausansicht hinten

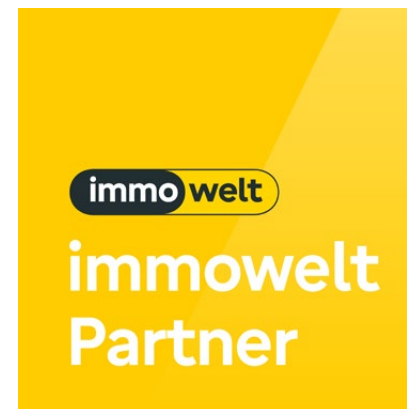


Hausansicht hinten



## URBAN. ZEITLOS. SCHICK.

### 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.



## URBAN. ZEITLOS. SCHICK.

### 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)