



IHR NEUES ZUHAUSE

GEFRAGTES EINFAMILIENHAUS MIT MEDITERRANEM GARTEN



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

Herr Mustafa Schwarte, Tel: 0251 / 297 951 62
E-Mail: mustafa.schwarte@ausa-immobilien.de



IHR NEUES ZUHAUSE

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	39





DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	DREN-E12-62
Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	1997
Wohnfläche	ca. 161 m ²
Grundstück	ca. 386 m ²
Anzahl Zimmer	6
Etagen	EG, 1. OG, DG
Qualität	gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	22.11.2033
Heizung	Erdgas
Endenergiebedarf	71,30 kWh/(m ² •a)

Energieeffizienzklasse	B
Käuferprovision	4,165% inkl. MwSt.
Kaufpreis	549.000 EUR
Verfügbar ab	sofort



IHR NEUES ZUHAUSE

BESCHREIBUNG

Das Einfamilienhaus wurde 1997 von einem Maurermeister für den Eigenbedarf errichtet – solide, durchdacht und mit viel Liebe zum Detail gebaut. Die massive Bauweise, eine funktionale Raumaufteilung und der gepflegte Zustand machen dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Auf rund 128 m² Wohnfläche bietet das Haus helle und großzügige Räume mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Das Erdgeschoss überzeugt durch einen großen Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kachelofen und Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Küche ist separat gehalten, dennoch mit kurzem Weg zum Essbereich. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere Schlafräume, die flexibel genutzt werden können – als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer präsentiert sich gepflegt und funktional, mit Dusche und Badewanne ausgestattet.

Das Highlight ist der liebevoll angelegte mediterrane Garten: Eine sonnige Terrasse mit überdachter Sitzecke, Backsteinmauerwerk und mediterranen Pflanzen schafft ein südliches Flair. Hier finden sich zudem eine Außensauna, ein Whirlpool sowie ein gemauerter Ofen – ideal für gemütliche Abende oder entspannte Wellnessmomente im Freien. Ein massives Gewächshaus bietet Platz für Hobbygärtner und Pflanzenliebhaber.

Der Garten überzeugt in jeder Hinsicht, verschaffen Sie sich vor Ort gerne im Rahmen der Besichtigung einen Eindruck.

Hier lässt sich der Feierabend in Ruhe genießen – ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Ein massiv gebauter Geräteschuppen mit Betonfundament bietet zudem genügend Platz zum Parken.



FINANZEN

Aus den Grundbesitzabgaben 2025 ergibt sich eine Veranlagung im Jahr von 905,28 EUR.

- Grundsteuer: 347,64 EUR
- Abfallbeseitigung: 214,00 EUR
- Entwässerung: 343,64 EUR

Die Wohngebäudeversicherung inkl. Elementarschutz veranschlagt im Jahr 2025 bei gewähltem Anbieter 726,24 EUR im Jahr.

ENERGIEANGABEN





IHR NEUES ZUHAUSE

LAGE

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße im beliebten Drensteinfurt (ca. 16.000 Einwohner) – einer Stadt mit hervorragender Anbindung an Münster und Hamm. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind bequem erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und bietet eine freundliche Nachbarschaft. Durch

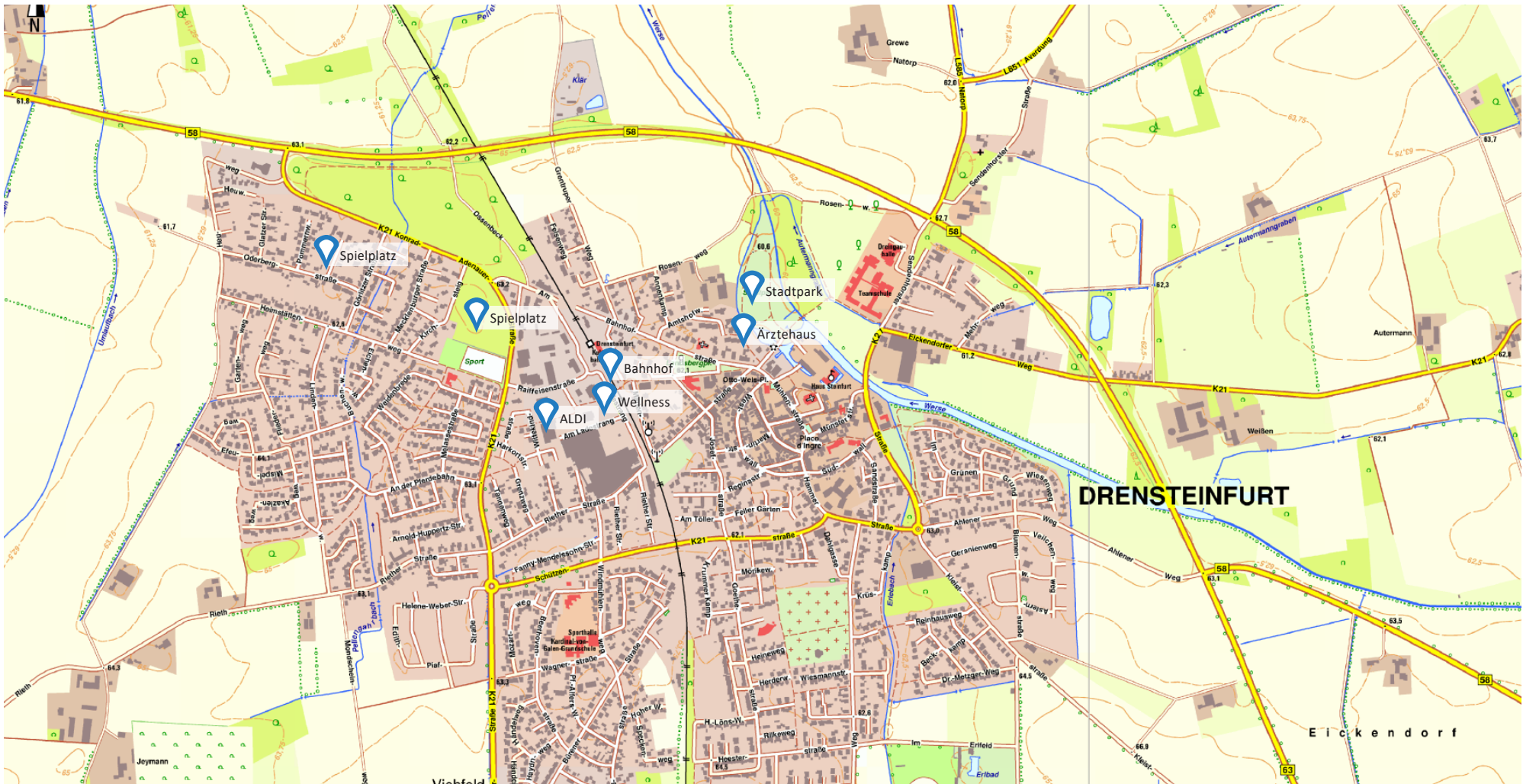
**GEWACHSENE NACHBARSCHAFT, HOHER WOHNKOMFORT -
EIN ZUHAUSE MIT WOHLFÜHLCHARAKTER**

die Nähe zum Bahnhof Drensteinfurt sowie zur B 58 und zur Autobahn A1 ist auch die Verkehrsanbindung ideal – Münster, Hamm oder Dortmund sind in kurzer Zeit erreichbar. Wer naturnah leben und gleichzeitig stadtnah wohnen möchte, findet hier den perfekten Ort.





AMTLICHE BASISKARTE





IHR NEUES ZUHAUSE

FLURKARTE



DIGITALES ORTHOPHOTO



IHR NEUES ZUHAUSE

GRUNDRISS

Erdgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



1. Obergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



IHR NEUES ZUHAUSE

Dachgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



Hausansicht mit Garten



IHR NEUES ZUHAUSE



Hausansicht mit überdachter Terrasse



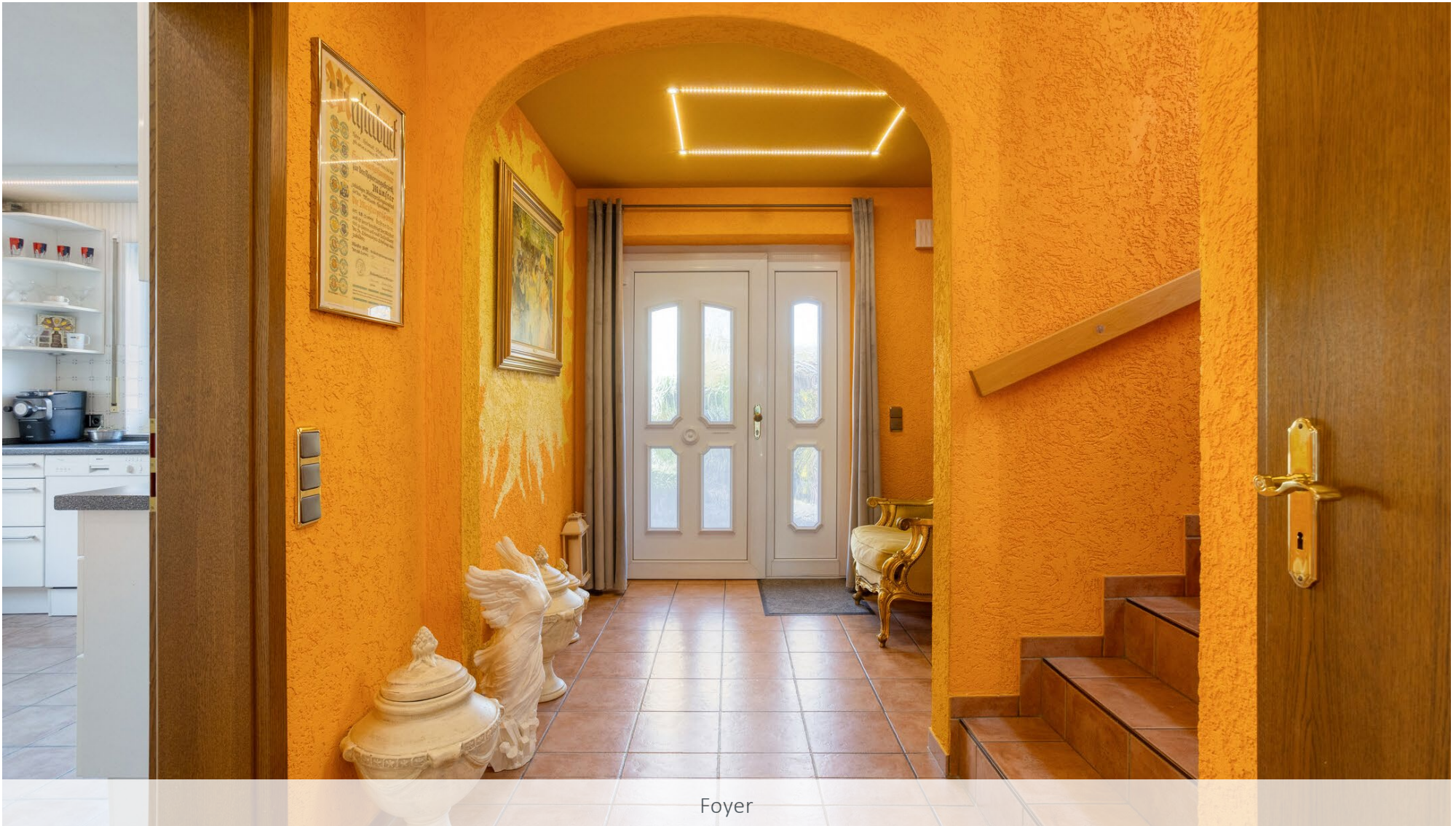
Hauseingang



IHR NEUES ZUHAUSE



Foyer & Flur



Foyer



IHR NEUES ZUHAUSE



Wohnbereich







IHR NEUES ZUHAUSE



Kachelofen



Küche



Küche



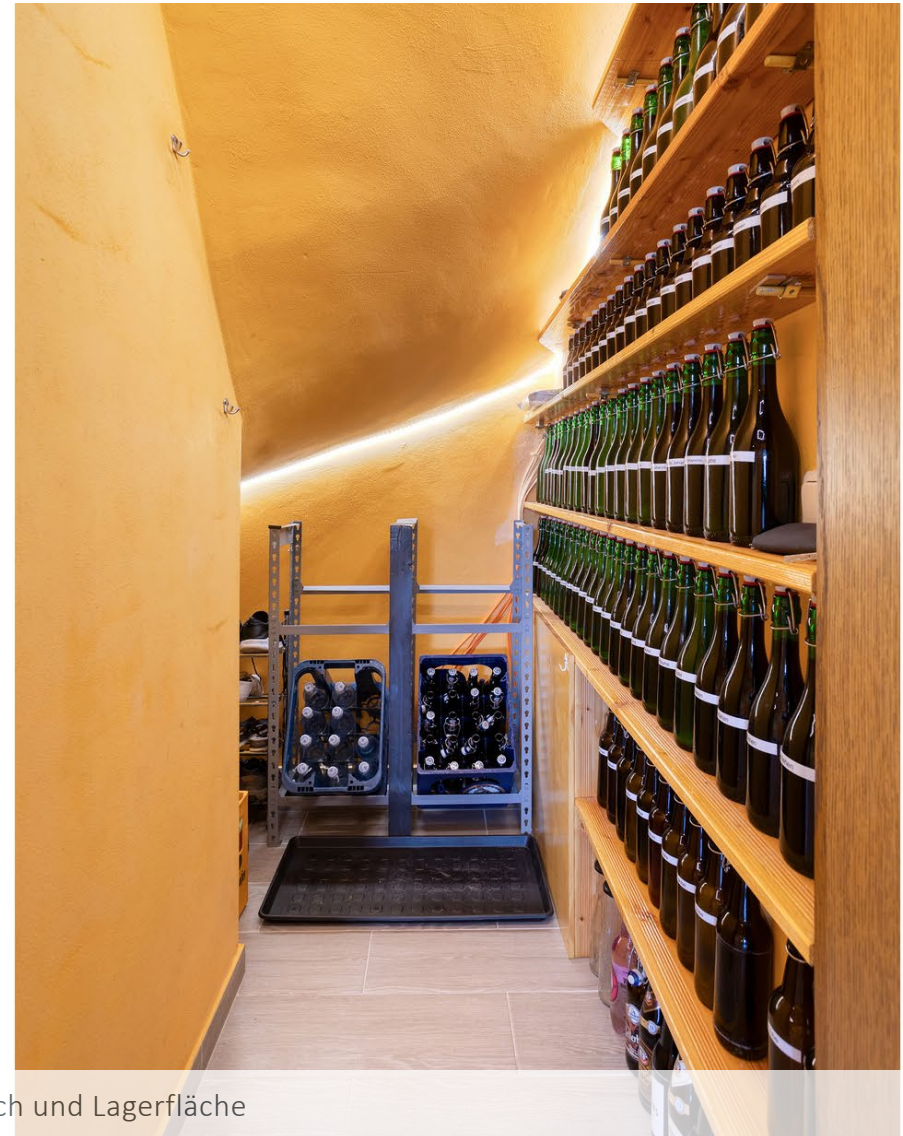
IHR NEUES ZUHAUSE



Küche



Gäste-WC



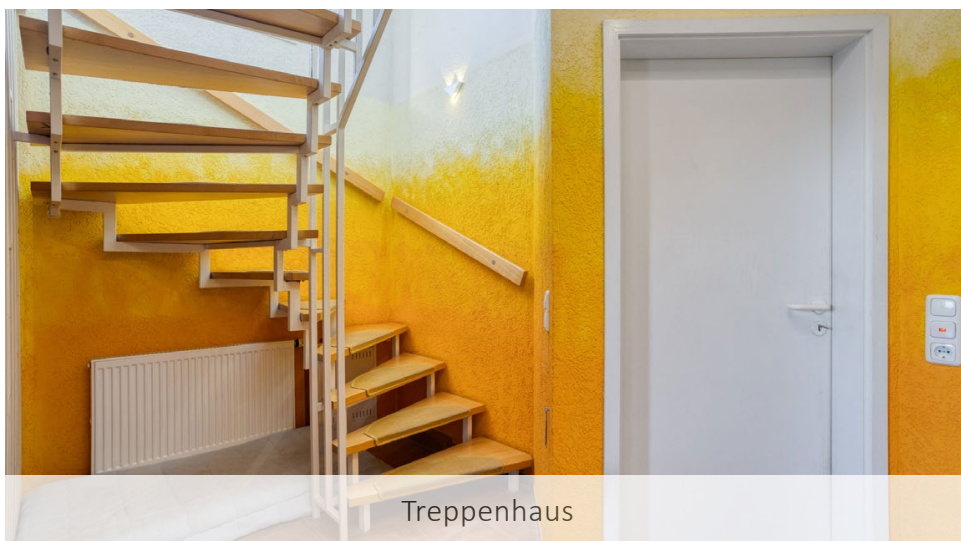
Hauswirtschaftsbereich und Lagerfläche



IHR NEUES ZUHAUSE



Treppenaufgang



Treppenhaus



Flur



Zimmer



IHR NEUES ZUHAUSE



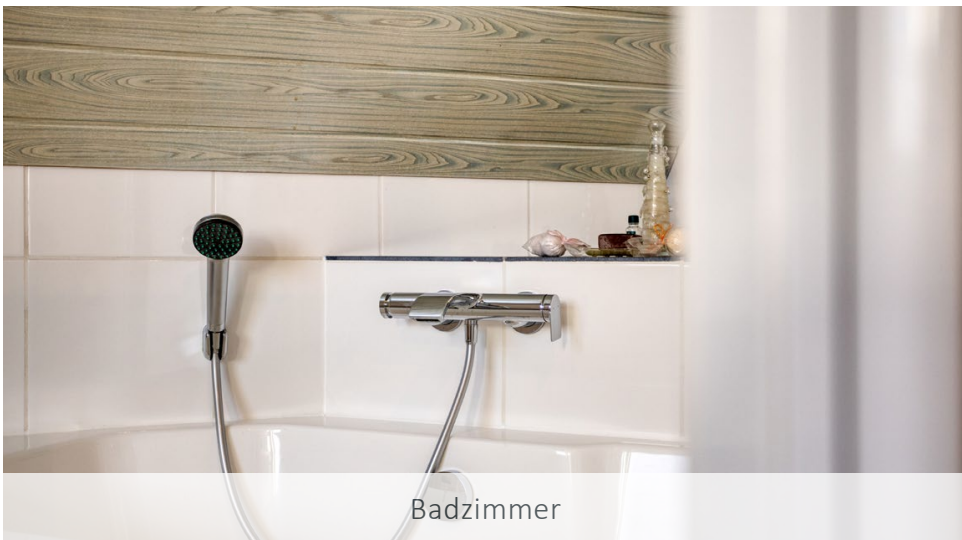
Zimmer



Badezimmer



IHR NEUES ZUHAUSE



Badzimmer



Weiterer Wirtschaftsraum



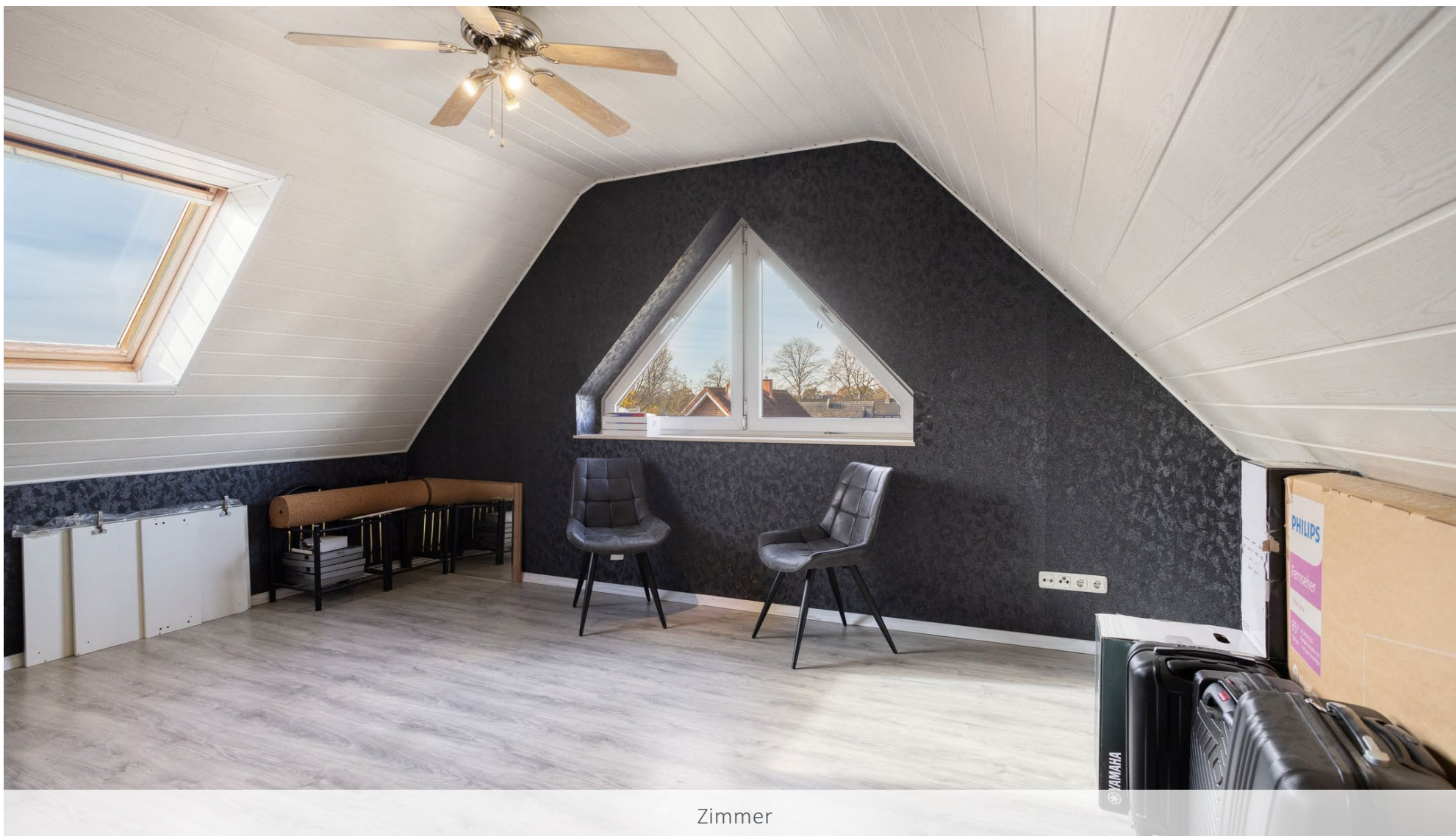
Badezimmer



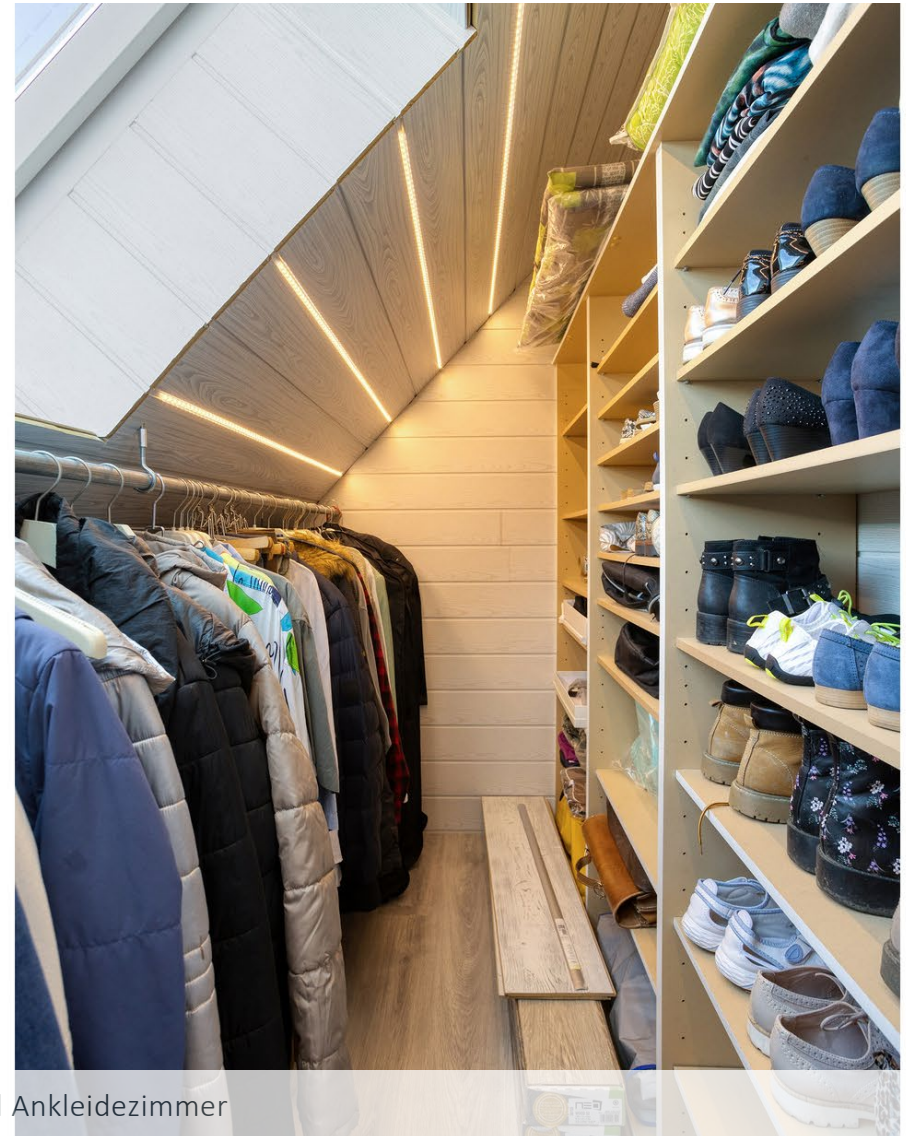
Heizung



IHR NEUES ZUHAUSE



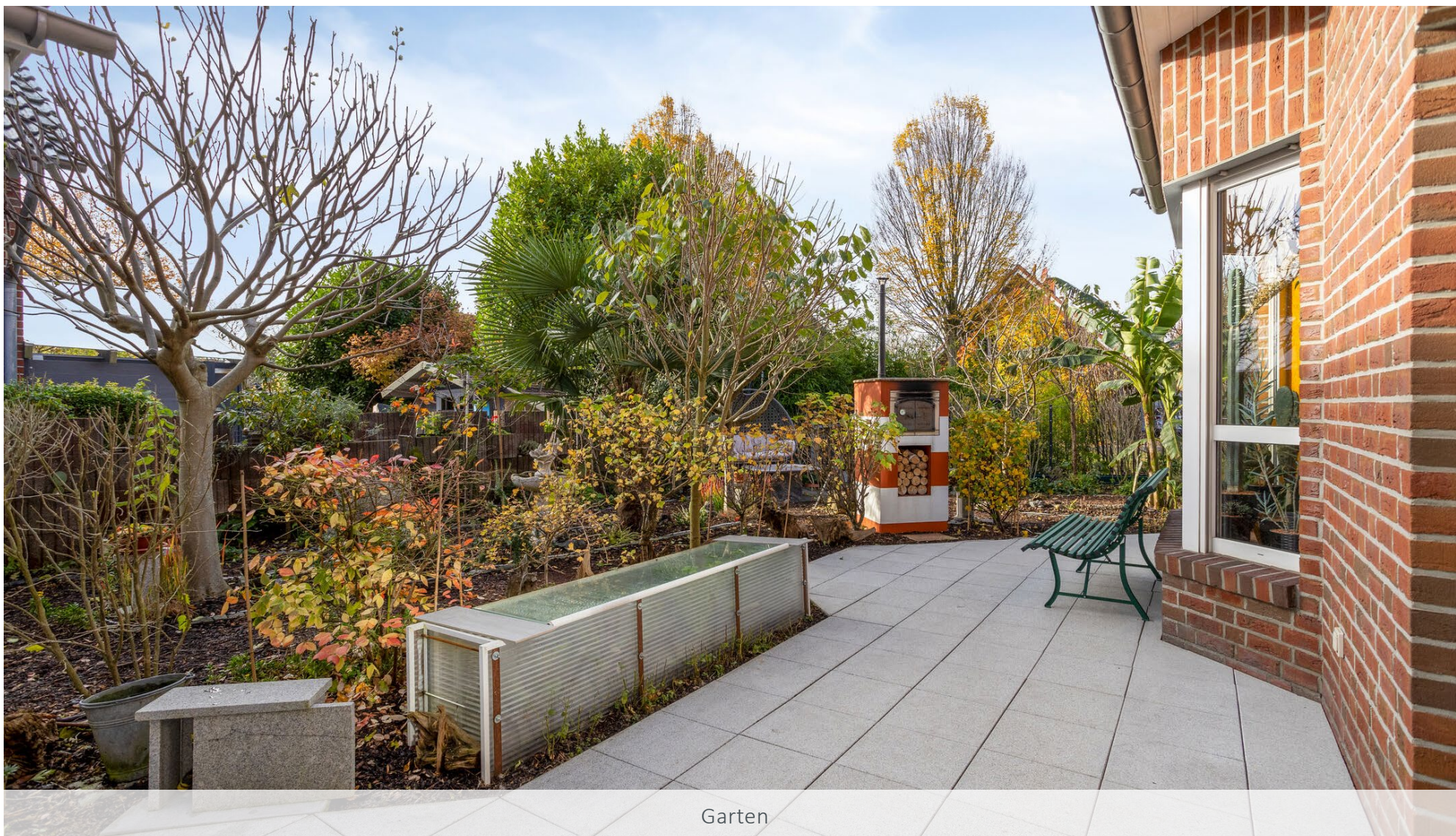
Zimmer



Treppenaufgang und Ankleidezimmer



IHR NEUES ZUHAUSE



Garten



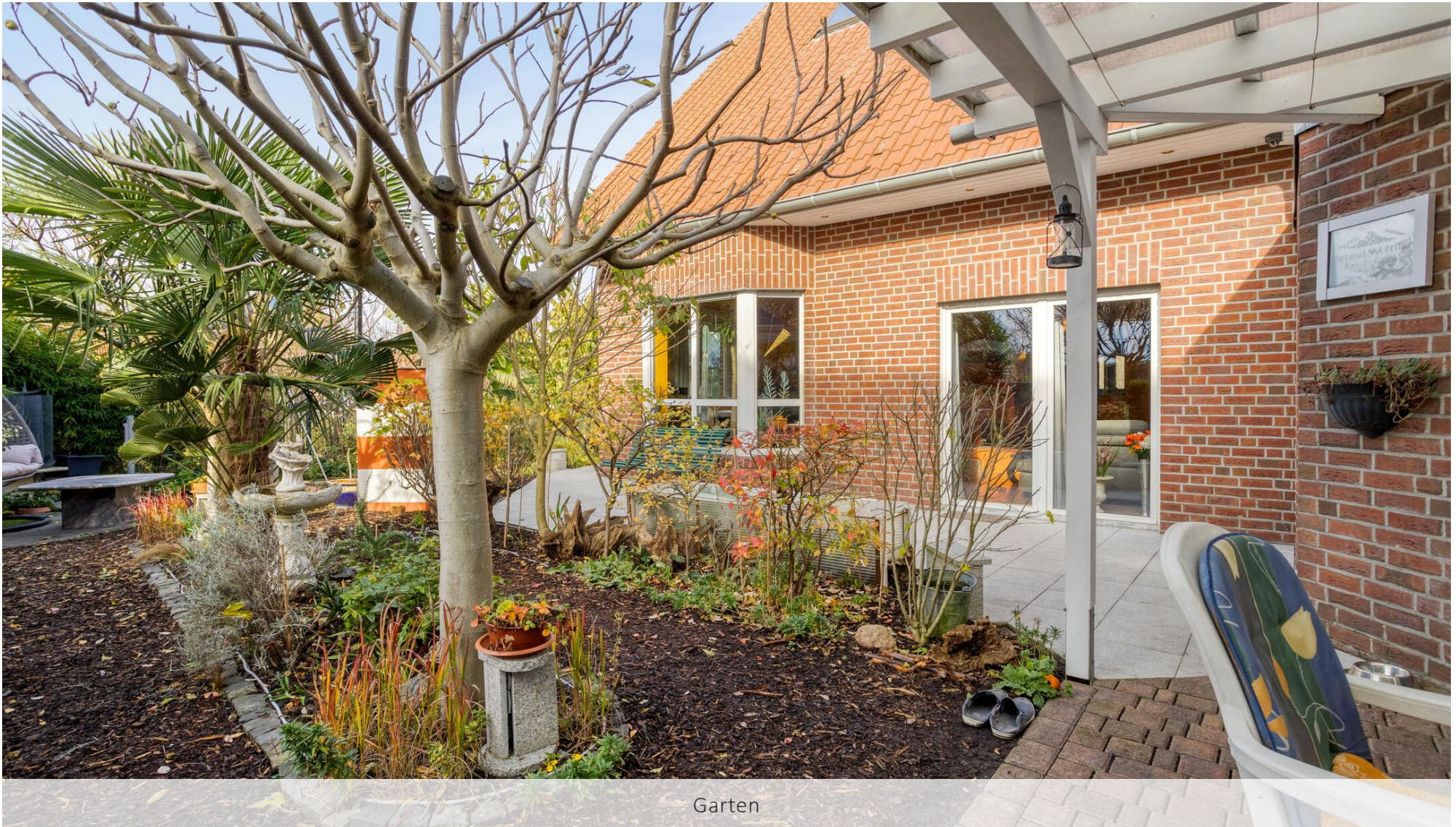
Garten mit Whirlpool



IHR NEUES ZUHAUSE



Überdachter Terrasse



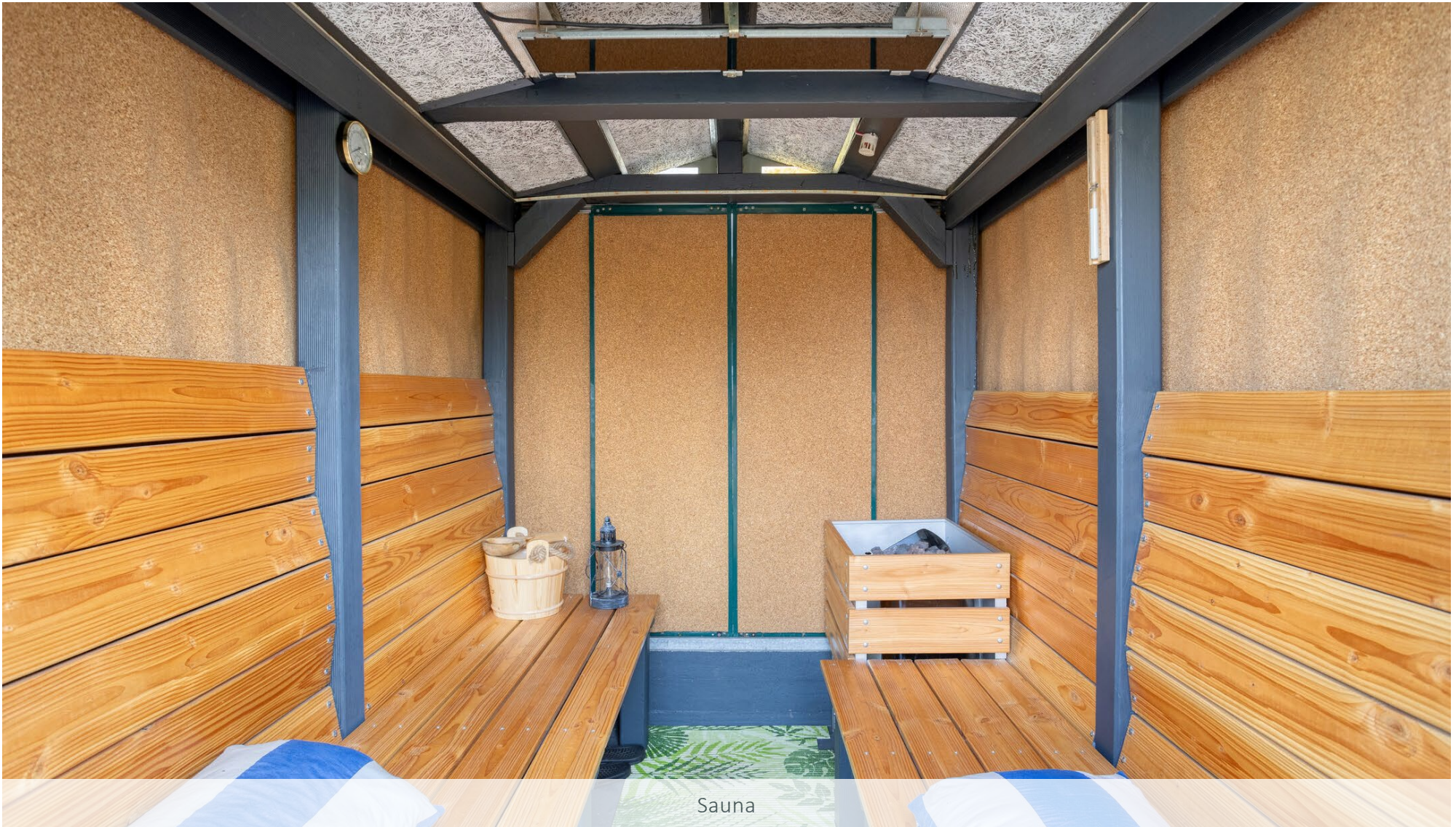
Garten



IHR NEUES ZUHAUSE



Holzbackofen

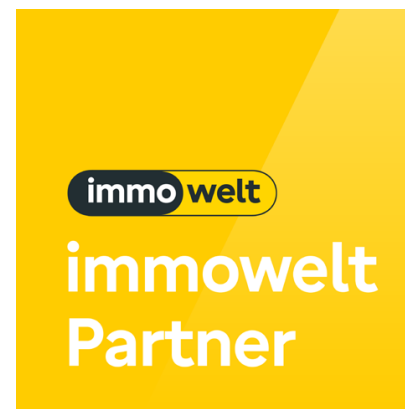


Sauna



IHR NEUES ZUHAUSE

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 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.



IHR NEUES ZUHAUSE

IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Mustafa Schwarte
Immobilienberater und Wohnimmobilienexperte
Zertifizierter Immobilienmakler (Sparkassenakademie)
Tel.: 0251 / 297 951 62
E-Mail: mustafa.schwarte@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