



**ivd** DIE IMMOBILIEN  
UNTERNEHMER.



**AUSA** IMMOBILIEN

## IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE

GEPFLEGTE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT SCHÖNEM GARTEN  
UND PLATZ IN BOCKUM-HÖVEL



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 FÜR DIE FAMILIE

## INHALT

Daten im Überblick .....	3
Beschreibung .....	4
Lage .....	5
Finanzen.....	6
Energieangaben.....	6
Amtliche Basiskarte.....	7
Flurkarte.....	8
Digitales Orthophoto .....	9
Grundrisse.....	10
Bilder .....	13
Kontakt und Ansprechpartner .....	29





## DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	HAM-ST59-62
Objektart	Doppelhaushälfte
Baujahr	2001
Wohnfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>
Grundstück	ca. 380 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Etagen	EG, OG, DG
Qualität	gepflegt
Garagen & Stellplätze	Garage + Stellplatz
Garten	Südseite
Energieausweis	Bedarfssausweis
Energieausweis gültig bis	30.01.2033

Heizung	Erdgas
Endenergiebedarf	85,50 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	C
Kaufpreis Garagen & Stellplätze	im Kaufpreis enthalten
Käuferprovision	4,165% inkl. MwSt.
Sonstiges	-/-
<b>Kaufpreis</b>	<b>299.000 EUR</b>
<b>Verfügbar ab</b>	<b>sofort</b>



# IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE

## BESCHREIBUNG

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2001 bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Platz, Komfort und eine ruhige Wohnlage legen. Das Objekt befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück mit einer Restlaufzeit von rund 75 Jahren – somit mit genügend langfristiger Planungssicherheit.

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen hellen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten. Eine separate Küche, ein Gäste-WC sowie praktische Abstellmöglichkeiten runden diese Ebene ab.

Im Obergeschoss stehen mehrere flexibel nutzbare Schlafräume zur Verfügung – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist solide ausgestattet. Zusätzlich bietet das ausgebaute Dachgeschoss ein weiteres Zimmer, das die Nutzungsmöglichkeiten sinnvoll erweitert.

Der Außenbereich bietet viel Platz für Entspannung, Spiel und individuelle Gestaltung. Die ruhige, familienfreundliche Lage in Bockum-Hövel macht das Haus besonders attraktiv.



## LAGE

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Hamm-Bockum-Hövel, einer beliebten und familienfreundlichen Wohnlage, die durch ihre ausgewogene Mischung aus Ruhe und guter Erreichbarkeit überzeugt.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, größere Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote liegen in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr so-

### KURZE WEGE, TOLLE NACHBARSCHAFT - IDEAL FÜR DIE FAMILIE!

wie der schnellen Erreichbarkeit der Autobahnen A1 und A2 ist Bockum-Hövel verkehrstechnisch ideal gelegen – sowohl für Pendler als auch für Familien. Auch das Hammer Stadtzentrum mit seinen Einkaufsstraßen, gastronomischen Angeboten und kulturellen Einrichtungen ist in kurzer

Zeit erreichbar. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten, die zu Spaziergängen, Ausflügen oder sportlichen Aktivitäten einladen und die Wohnqualität zusätzlich erhöhen.





# IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE

## FINANZEN

Aus den Grundbesitzabgaben 2025 ergibt sich eine Veranlagung im Jahr von 916,89 EUR.

- Grundsteuer: 590,26 EUR
- Niederschlagswassergebühr: 96,76 EUR
- Abfallbeseitigung alle Tonnen: 192,72 EUR
- Straßenreinigung: 37,15 EUR

Der Erbpachtzins beträgt jährlich 866,61 EUR.

Die Wohngebäudeversicherung inkl. Elementarschutz veranschlagt im Jahr 2025 bei gewähltem Anbieter 496,72 EUR im Jahr.

## ENERGIEANGABEN





## AMTLICHE BASISKARTE





# IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE

## FLURKARTE



## DIGITALES ORTHOPHOTO



# IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE

## GRUNDRISS

### Erdgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



## Obergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



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

# IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE

## Dachgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



Hausansicht



## IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE



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



Hausansicht mit Garten



## IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE



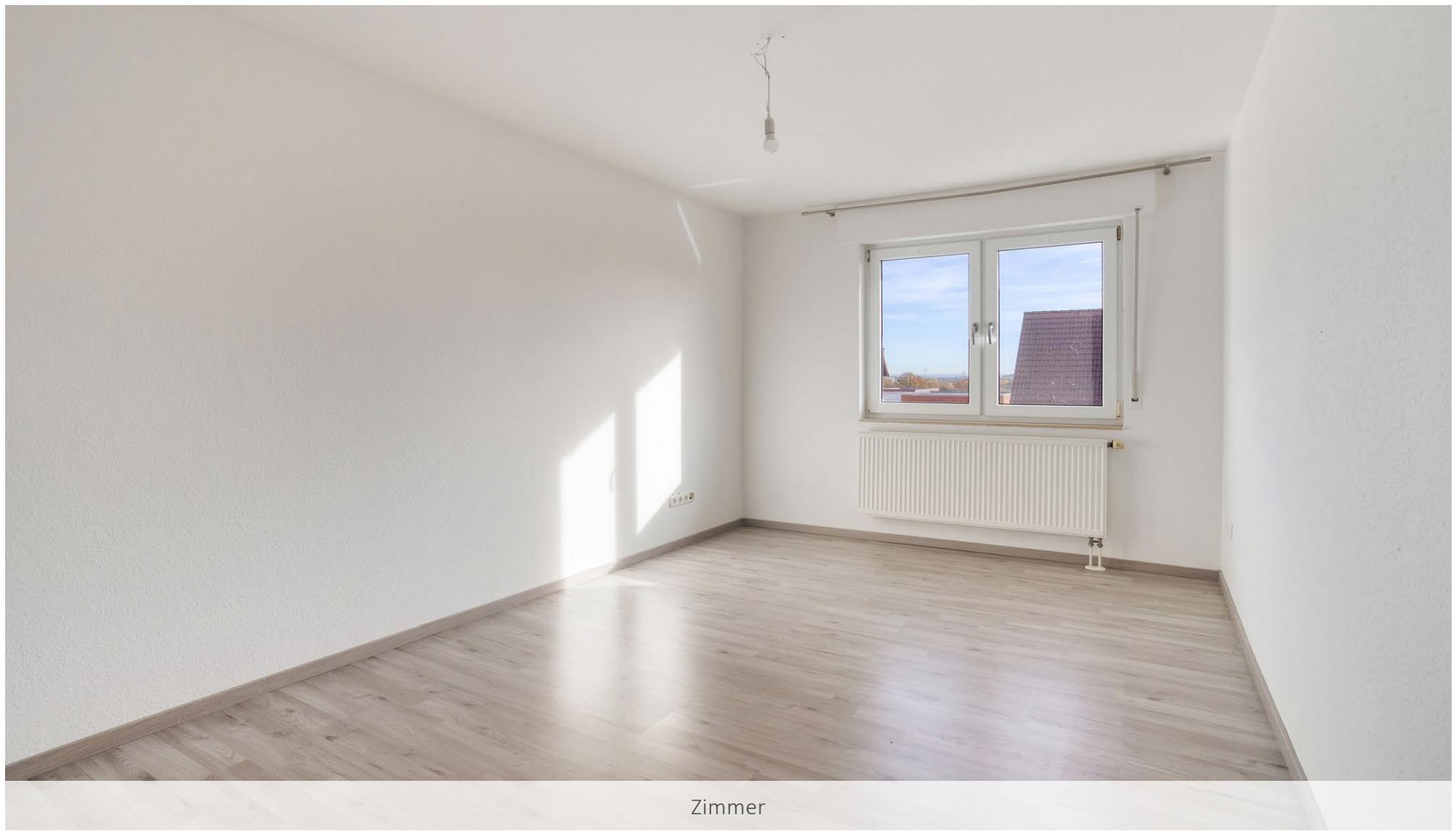
Terrasse und Garten

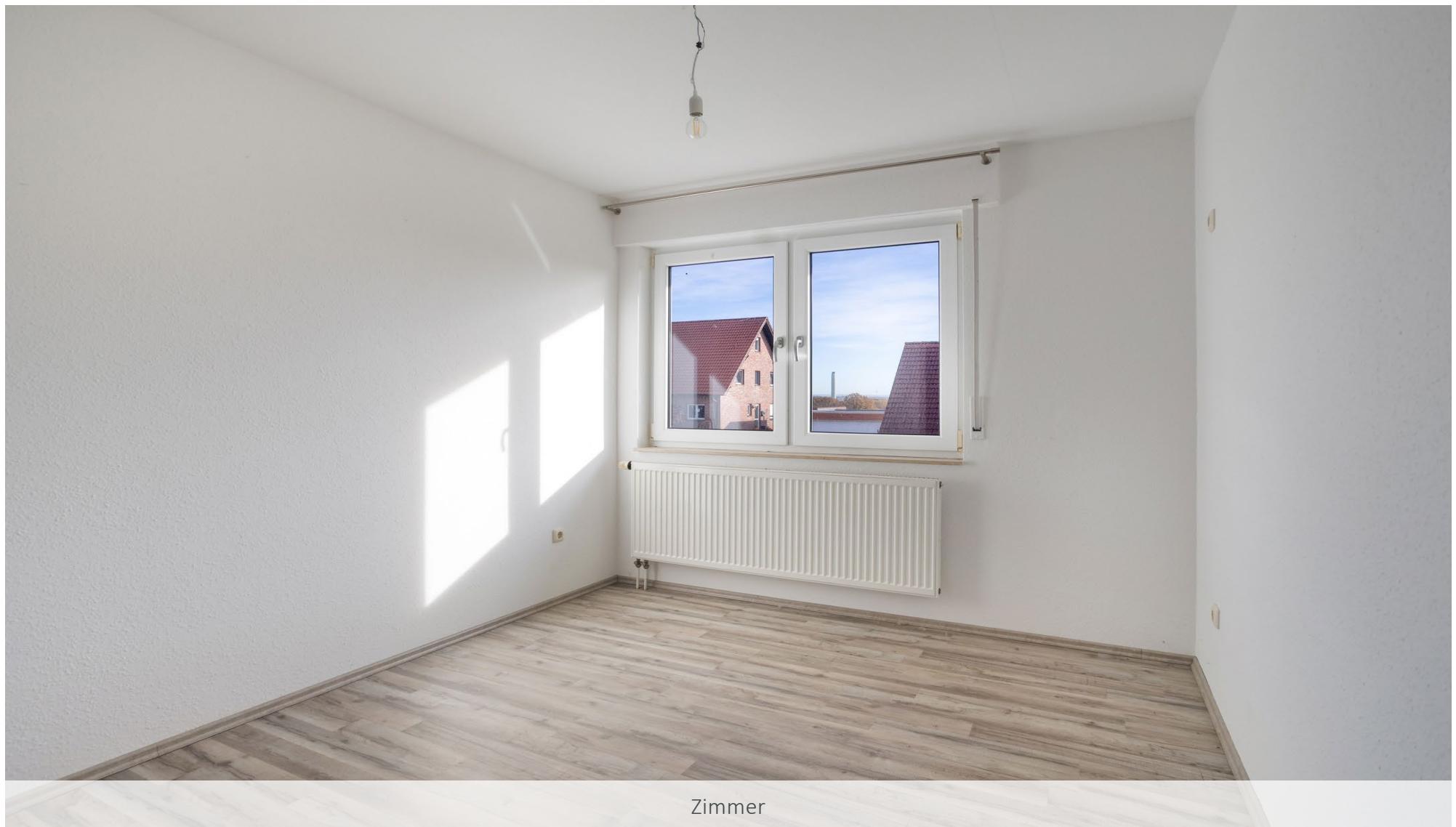


Wohnzimmer mit Ausgang zum Garten



## IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE







## IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE



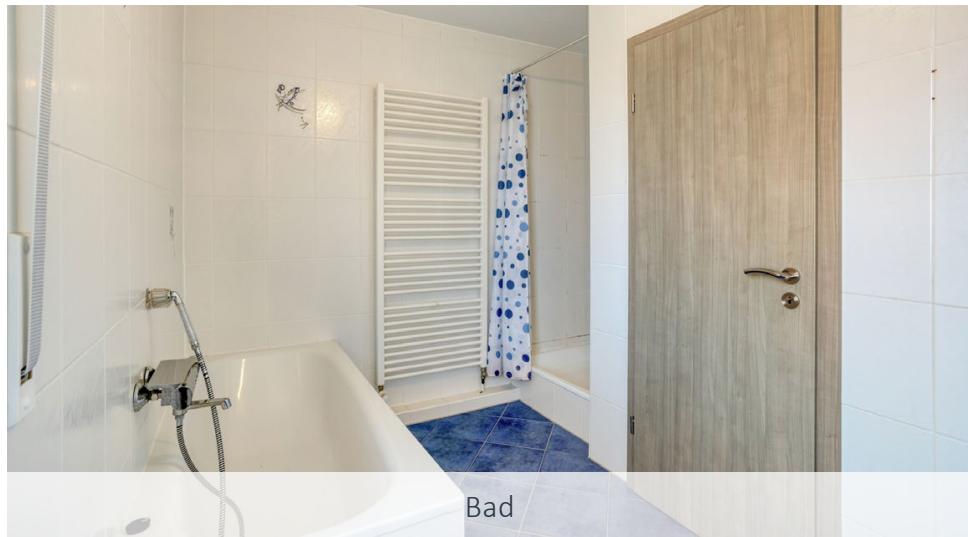


Zimmer



## IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE





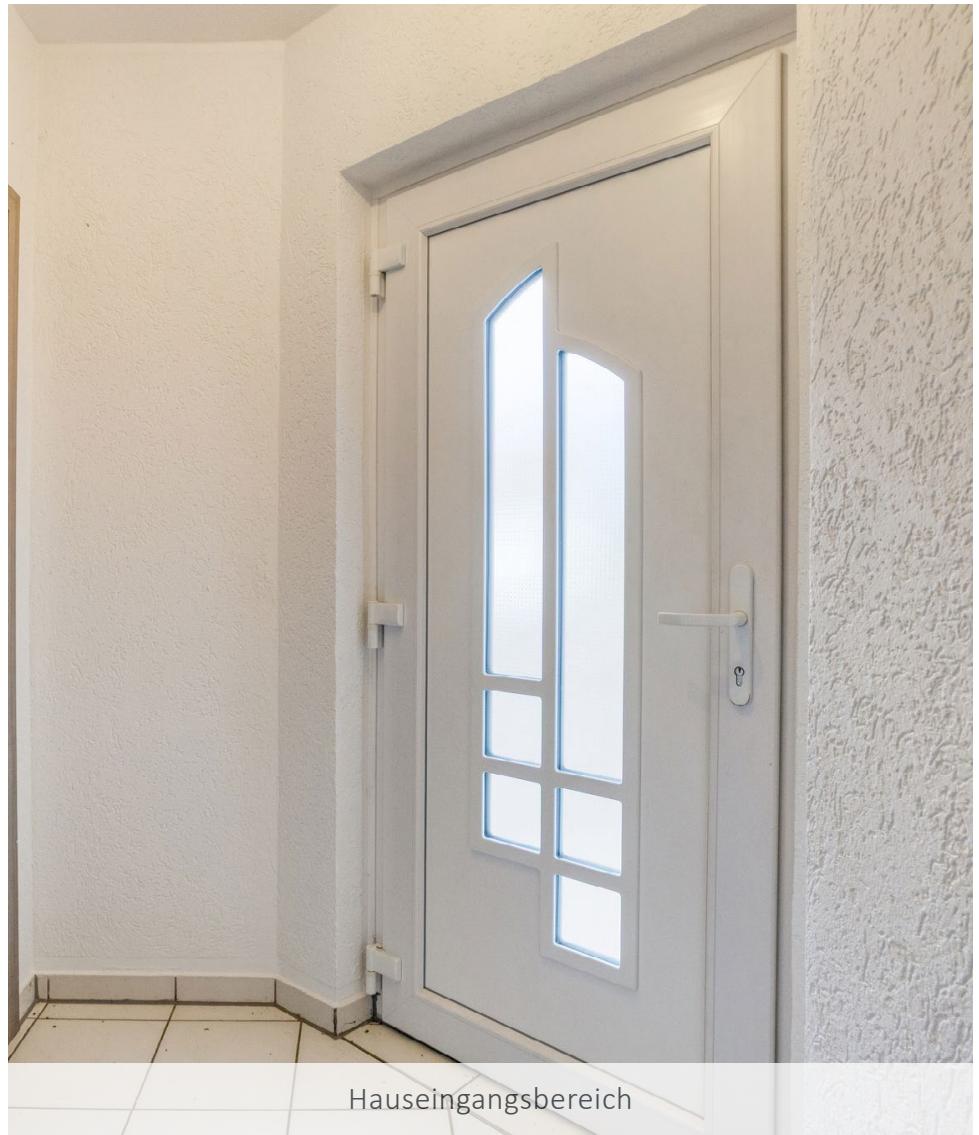


## IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE





Treppenhaus



Hauseingangsbereich



Hauseingang



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

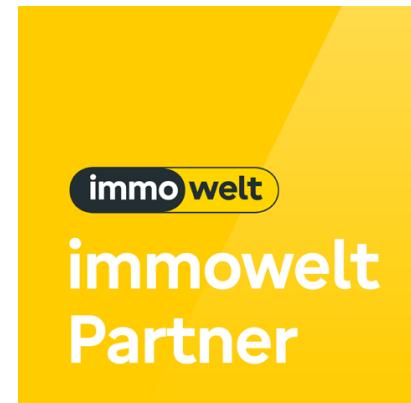
## IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE



Gäste-WC



## WIR SIND AUSGEZEICHNET





# IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE

## 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, Bauträgeraktivität, 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.*



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 Beschaffungsvereinbarung.

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 ANSPRECHPARTNER

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



IHR NEUES ZUHAUSE  
FÜR DIE FAMILIE

#### 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