



IHR FAMILIENGLÜCK

GERÄUMIGES ZWEIFAMILIENHAUS IN
GEFRAGTER FAMILIENFREUNDLICHER LAGE



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 FAMILIENGLÜCK

INHALT

Daten im Überblick	3
Beschreibung	4
Fördermöglichkeit Modernisierung	5
Lage	6
Finanzen	7
Energieangaben	7
Amtliche Basiskarte	8
Flurkarte	9
Digitales Orthophoto	10
Grundriss	11
Bilder	15
Kontakt und Ansprechpartner	36





DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	MS-KT7-62
Objektart	Ein-/Zweifamilienhaus
Baujahr	1954
Wohnfläche	ca. 137 m ² (+ ca. 23 m ² Nutzfläche im DG)
Grundstück	ca. 759 m ²
Anzahl Zimmer	6
Etagen	KG, EG, OG, DG (ausgebaut)
Qualität	Gepflegt, renovierungsbedürftig
Garagen & Stellplätze	Garage + Freiplätze
Garten	Garten & Vorgarten
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	17.11.2035

Heizung	Heizöl
Endenergiebedarf	333 kWh/(m ² •a)
Energieeffizienzklasse	H
Kaufpreis Garagen & Stellplätze	im Kaufpreis enthalten
Käuferprovision	4,165% inkl. MwSt.
Sonstiges	-/-
Kaufpreis	590.000 EUR
Verfügbar ab	sofort



IHR FAMILIENGLÜCK

BESCHREIBUNG

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1954 befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohnumfeld und bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen mit viel Platz für die ganze Familie.

Das Haus überzeugt durch eine funktionale und gut durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befinden sich die zentralen Wohnräume mit Wohnzimmer, Esszimmer, Küche sowie weiteren Nutzräumen. Von hier aus besteht der direkte Zugang zur Terrasse und in den Gartenbereich.

Im Obergeschoss stehen weitere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude ist vollunterkellert und bietet mehrere Abstell- und Nutzräume. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.



FÖRDERMÖGLICHKEIT MODERNISIERUNG

Für die energieeffiziente Sanierung erhalten Sie erhebliche Förderunterstützung durch die KfW über das Programm KfW 261. Dabei gilt die Förderung auch für alle Umfeldmaßnahmen rund um die energieeffiziente Sanierung, so dass Sie insgesamt eine erhebliche Unterstützung hieraus erhalten.

Kredithöhe:

- bis zu 150.000 € je nach gewünschtem Energieeffizienzstandard (EH40, EH55, EH70, ...)
- bis zu 10.000 € für die Baubegleitung

Tilgungszuschuss:

- Sie erhalten einen Tilgungszuschuss von bis zu 37.500 € auf die Baumaßnahme
- Zusätzlich erhalten Sie bis zu 5.000 € Tilgungszuschuss für die Baubegleitung
- Eine serielle Sanierung erhöht den Tilgungszuschuss nochmals

Konditionen:

- äußerst günstiger Zinssatz
- 1 bis 5 Jahre tilgungsfreie Anlaufzeit für den Wiederaufbau Ihrer liquiden Reserveren nach Renovierung
- 10 Jahre Zinsbindung
- 4 bis 30 Jahre Laufzeit

Die oben genannten Varianten lassen sich in verschiedener Form zusammenstellen. Wir beraten Sie hierzu gerne ausführlich während der Besichtigung sowie im Anschluss hieran gesondert. Optional erhalten Sie von uns auch eine vollständige Baufinanzierungsberatung, sofern Sie noch keinen Finanzierungspartner haben.

(tagesaktuelle Konditionen sind der KfW-Website zu entnehmen)



IHR FAMILIENGLÜCK

LAGE

Die Immobilie befindet sich in Münster-Gremmendorf, einem etablierten und beliebten Stadtteil im südöstlichen Münsteraner Stadtgebiet. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung, Einfamilienhäusern und viel Grün und bietet eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre.

Gremmendorf überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer

RUHIGES UMFELD MIT HOHER LEBENSQUALITÄT UND SEHR GUTER ZENTRUMSANBINDUNG

Nähe und tragen zu einer hohen Wohnqualität bei. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Münsteraner Innenstadt ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an die Bundesstraßen und Autobahnen

in Richtung Münster-Zentrum, Ruhrgebiet und Münsterland. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Erreichbarkeit und gewachsener Nachbarschaft macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Eigennutzer.





FINANZEN

Aus den Grundbesitzabgaben 2025 ergibt sich eine Veranlagung im Jahr von 1.509,22 EUR.

- Grundsteuer: 440,26 EUR
- Abfallbeseitigung alle Tonnen: 396,84 EUR
- Entwässerungsgebühren: 605,17 EUR
- Gewässerunterhaltungsgebühr: 7,55 EUR
- Straßenreinigung: 59,40 EZR

Die Wohngebäudeversicherung inkl. Elementarschutz veranschlagt im Jahr 2025 bei gewähltem Anbieter 807,63 EUR im Jahr.

ENERGIEANGABEN





IHR FAMILIENGLÜCK

AMTLICHE BASISKARTE





FLURKARTE



IHR FAMILIENGLÜCK

DIGITALES ORTHOPHOTO



GRUNDRISS

Erdgeschoss
(nicht zwingend maßstabsgetreu)



IHR FAMILIENGLÜCK

Obergeschoss
(nicht zwingend maßstabsgetreu)



Dachgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



IHR FAMILIENGLÜCK

Kellergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



Hausansicht aus der Vogelperspektive



IHR FAMILIENGLÜCK





Hausansicht aus der Vogelperspektive



IHR FAMILIENGLÜCK



Hausansicht aus der Vogelperspektive





IHR FAMILIENGLÜCK





Garten



IHR FAMILIENGLÜCK



Erhöhte Terrasse mit Gartenblick



Garten



IHR FAMILIENGLÜCK



Wohnzimmer



Wohnzimmer und Esszimmer



IHR FAMILIENGLÜCK



Esszimmer



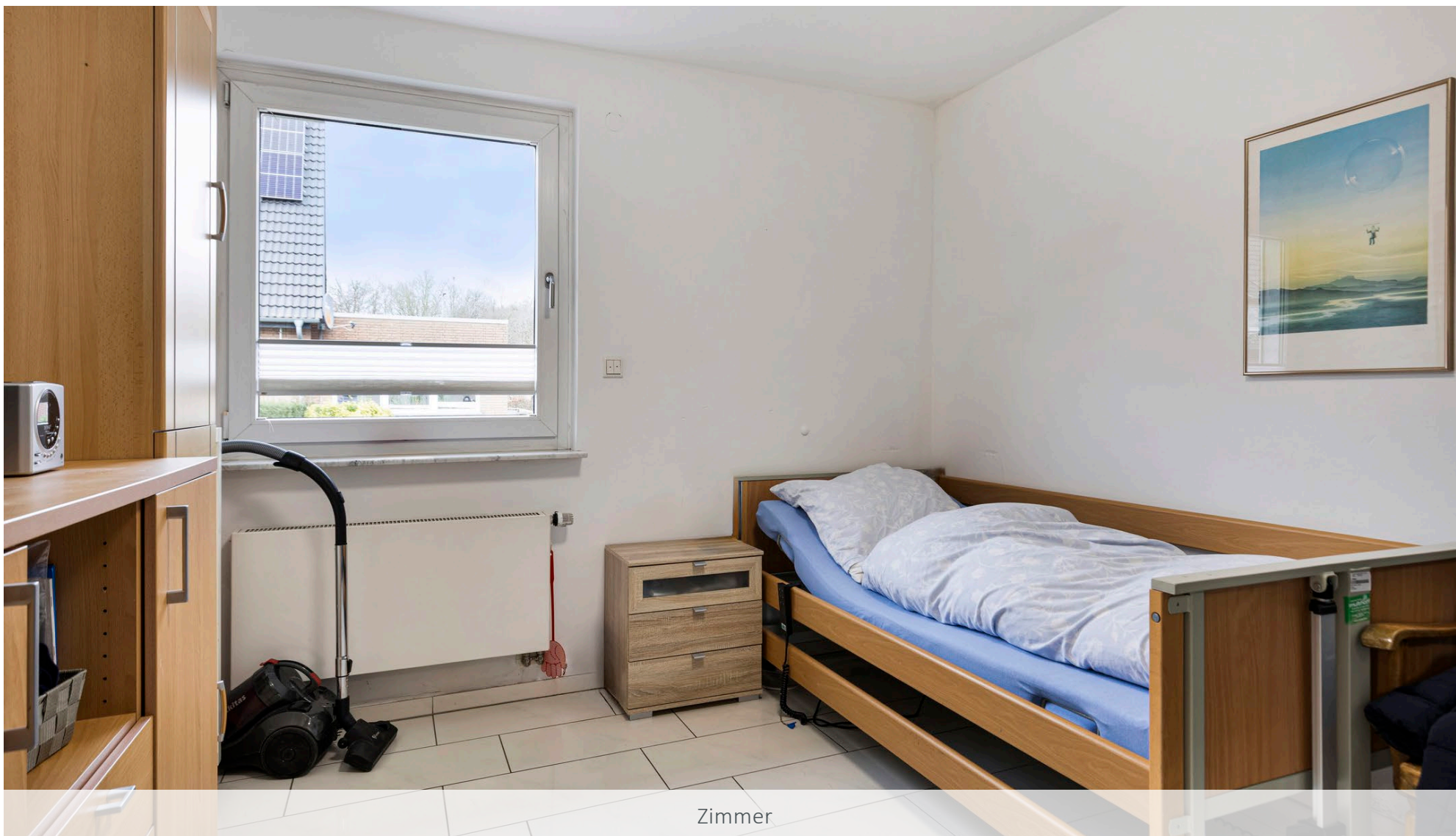
Küche



Küche



IHR FAMILIENGLÜCK

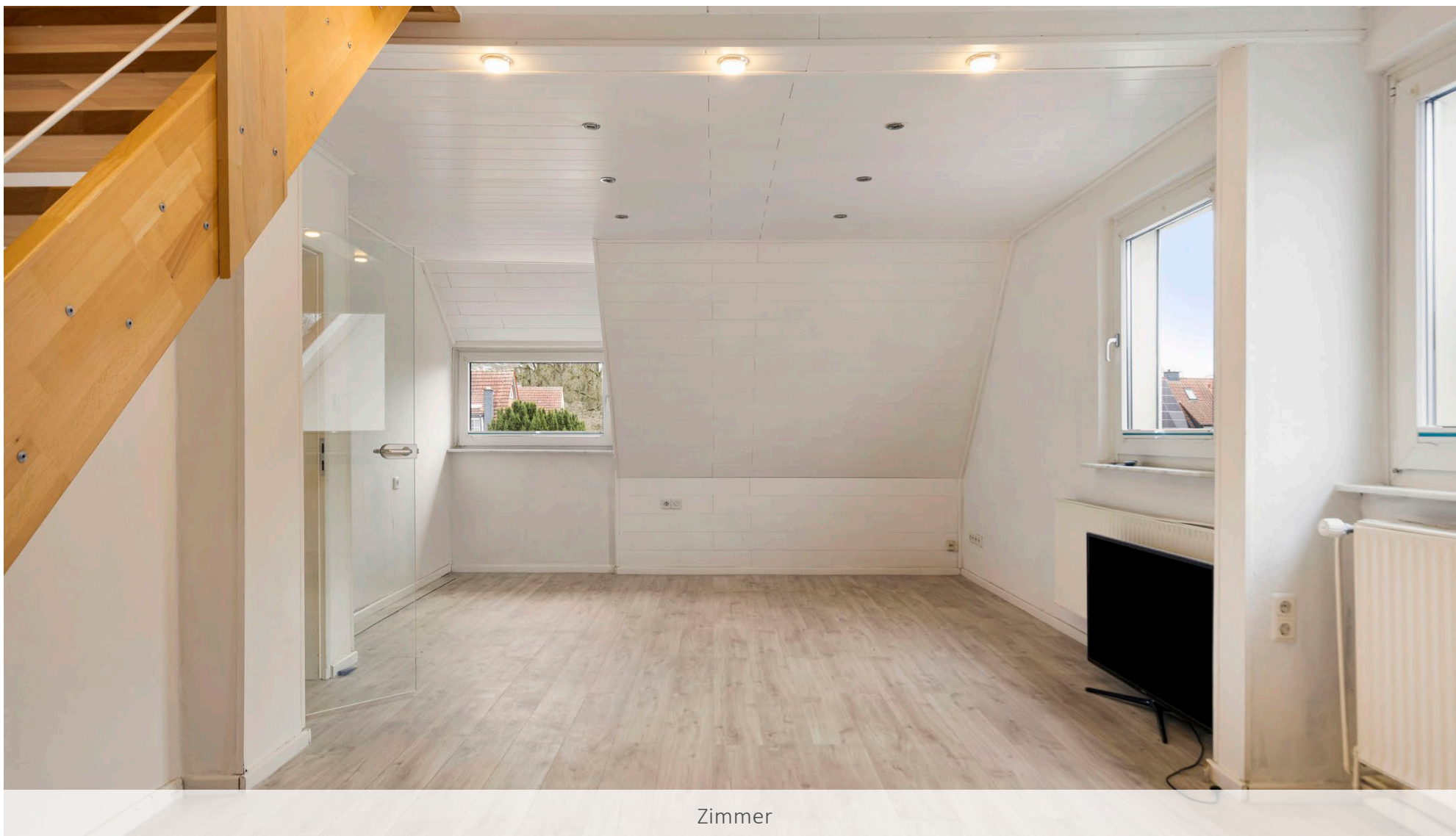


Zimmer





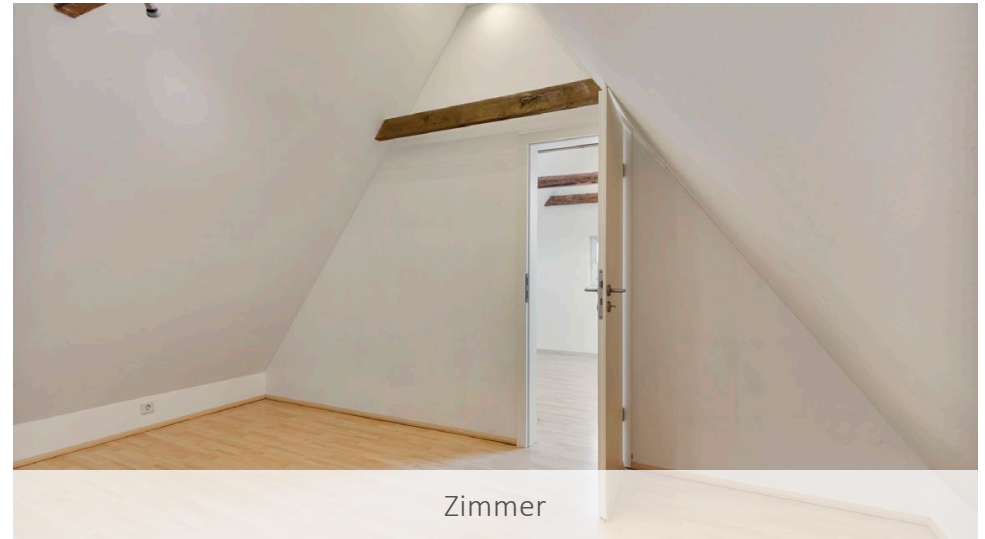
IHR FAMILIENGLÜCK



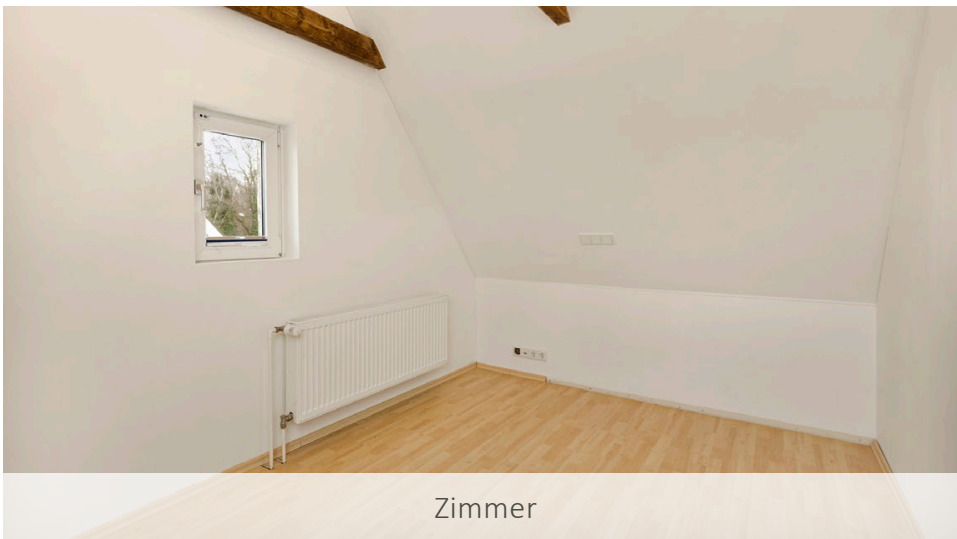
Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



IHR FAMILIENGLÜCK



Bad (OG)





Küche bzw. Zimmer



IHR FAMILIENGLÜCK

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.



IHR FAMILIENGLÜCK

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