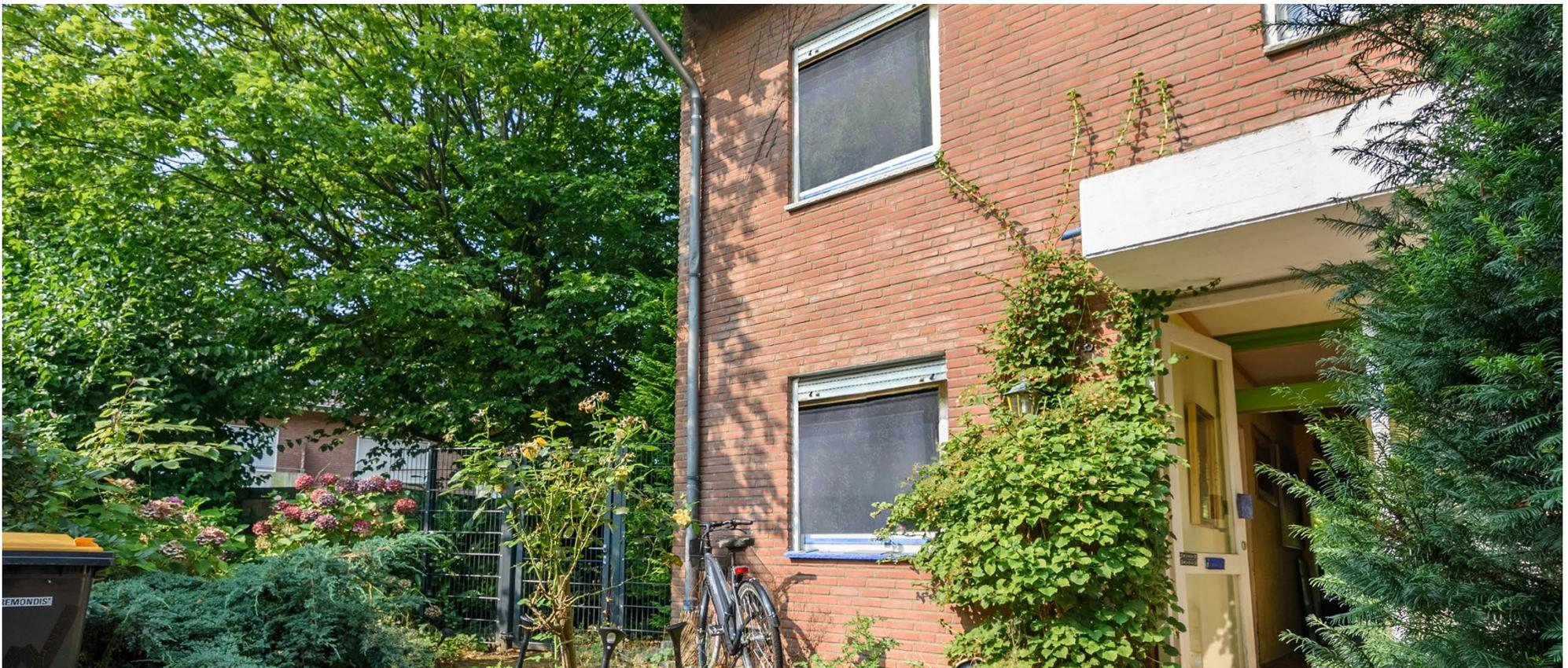




## REIHENENDHAUS FÜR DIE FAMILIE

ZENTRALE LAGE IN RUHIGER SACKGASSE  
MIT REICHLICH PLATZ



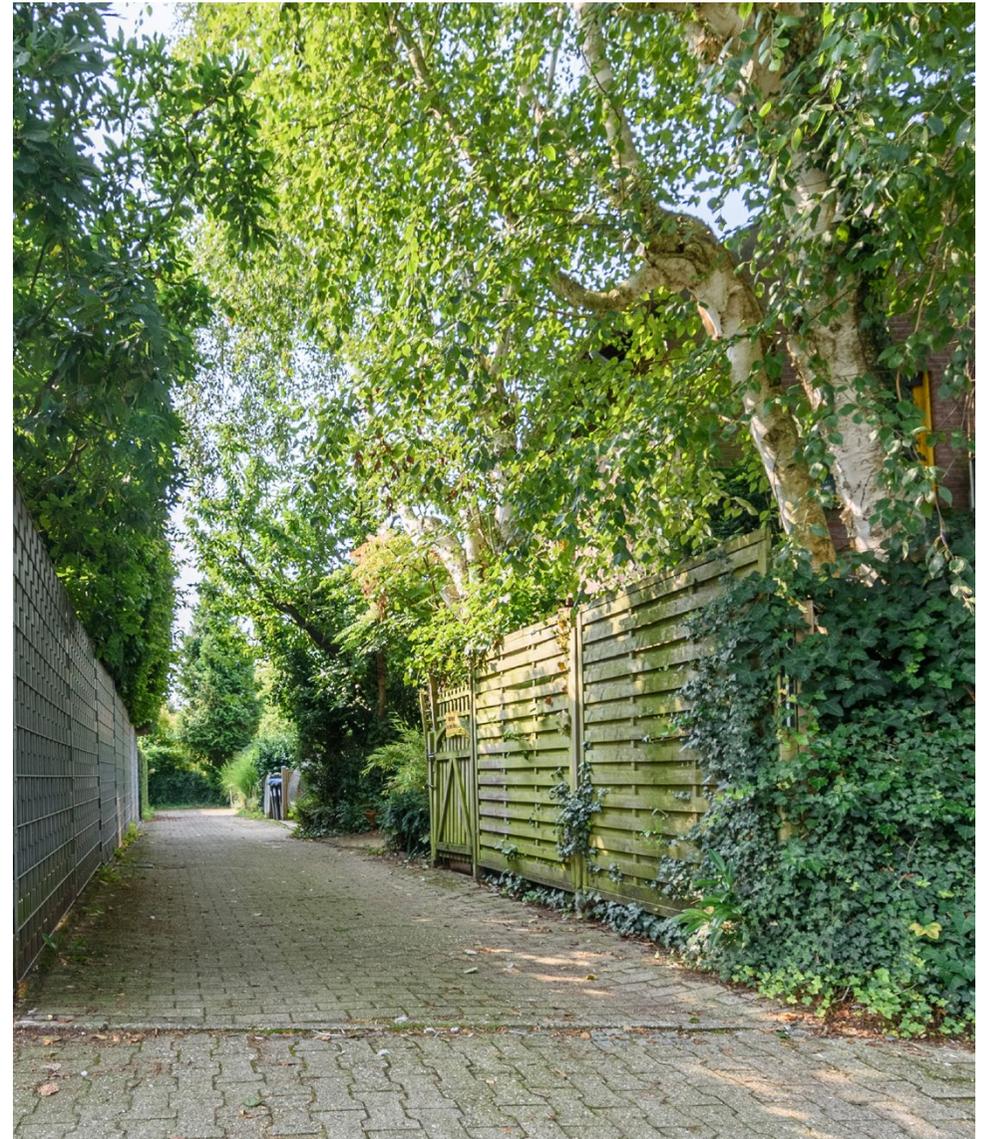
Schulte-Bernd-Str. 11b, 48161 Münster-Roxel



## REIHENENDHAUS MIT POTENTIAL

### INHALT

Daten im Überblick .....	3
Beschreibung .....	4
Energie .....	5
Lage .....	6
Lageplan .....	7
Amtliche Basiskarte .....	8
Digitales Orthophoto .....	9
Flurkarte .....	10
Grundrisse .....	11
Bilder .....	15
Kontakt und Ansprechpartner .....	29





## DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	MS-RSB2311
Objektart	Reihenendhaus
Baujahr	1976
Wohnfläche WF	ca. 159 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche BGF	ca. 316 m <sup>2</sup>
Grundstück	ca. 341 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5,5
Etagen Haus	KG, EG, OG, DG
Kaufpreis	449.000 EUR

Zustand	gepflegt
Terrasse	ca. 19 m <sup>2</sup>
Heizung	Heizöl
Endenergiebedarf	216,28 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	G
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	28.08.2034
Garage	vorhanden
Provision	ohne!
Verfügbar ab	sofort



## REIHENENDHAUS MIT POTENTIAL

### BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein Reihenendhaus, welches Sie nebst Familie einlädt Ruhe zu finden und das gemeinsame Leben zu genießen.

Ein Highlight der Immobilie ist zweifelsfrei der rückseitige großzügige Garten. Hier können Sie Ihre Oase der Entschleunigung errichten.

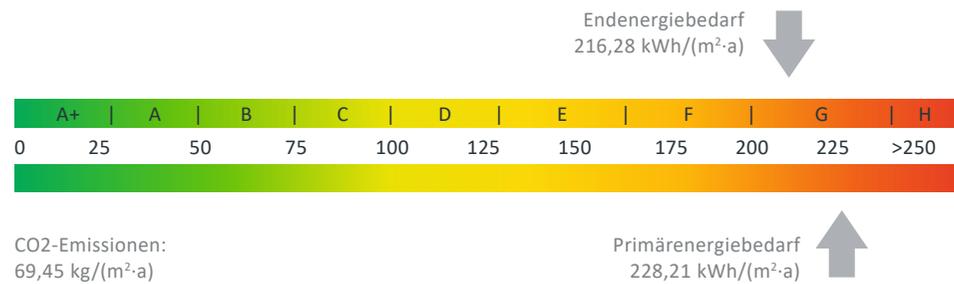
Im Preis enthalten ist ein eigener Platz in der separat gelegenen Garage.

Die Immobilie ist kürzlich leergezogen worden und kannst zu sofort übernommen werden.

Wir verkaufen dieses Objekt aus unserem Eigenbestand, so dass keine Maklerprovision anfällt.



# ENERGIEBEDARF





## REIHENENDHAUS MIT POTENTIAL

### LAGE

Roxel ist ein dem Stadtbezirk West zugeordneter Münsteraner Ortsteil, im Norden an Nienberge angrenzend, im Osten an Gievenbeck und im Süden an Mecklenbeck und Albachten. Mit rund 9.400 Einwohnern hat Roxel eine für alle Belange angenehme Größe. Insbesondere durch seine ruhige und naturnahe Umgebung, wie auch durch die hervorragende Anbindung an Münsters Innenstadt, ist dieser Stadtteil nicht nur bei jungen Familien sehr beliebt. Im Dorfkern rund um die St.-Pantaleon-Kirche ist zentraler Treffpunkt mit einigen Cafes und Restaurants, rundherum findet man alle Dinge des täglichen Bedarfs.

**FAMILIENFREUNDLICHER STADTTEIL IM MÜNSTERANER WESTEN, NATURNAH UND VERKEHRSGÜNSTIG GELEGEN.**

Roxel ist ein beliebter Ausflugsort und bietet attraktive Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sowie eine hervorragende Gastronomie. Ein großes Schulzentrum bietet diverse Schulformen sowie viele Möglichkeiten für In- und Outdoorsport, wie ein beheiztes Hallenbad. Eine Musikschule, mehrere Kindertagesstätten und zahlreiche Sport- und Kulturvereine runden das vielfältige Angebot ab. Die Innenstadt ist mit Auto, öffentlichen Verkehrsmitteln oder Fahrrad angenehm schnell zu erreichen, zudem sind die A1 / Anschluss Münster-Nord und die Gemeinden des Kreises Coesfeld nicht weit entfernt.





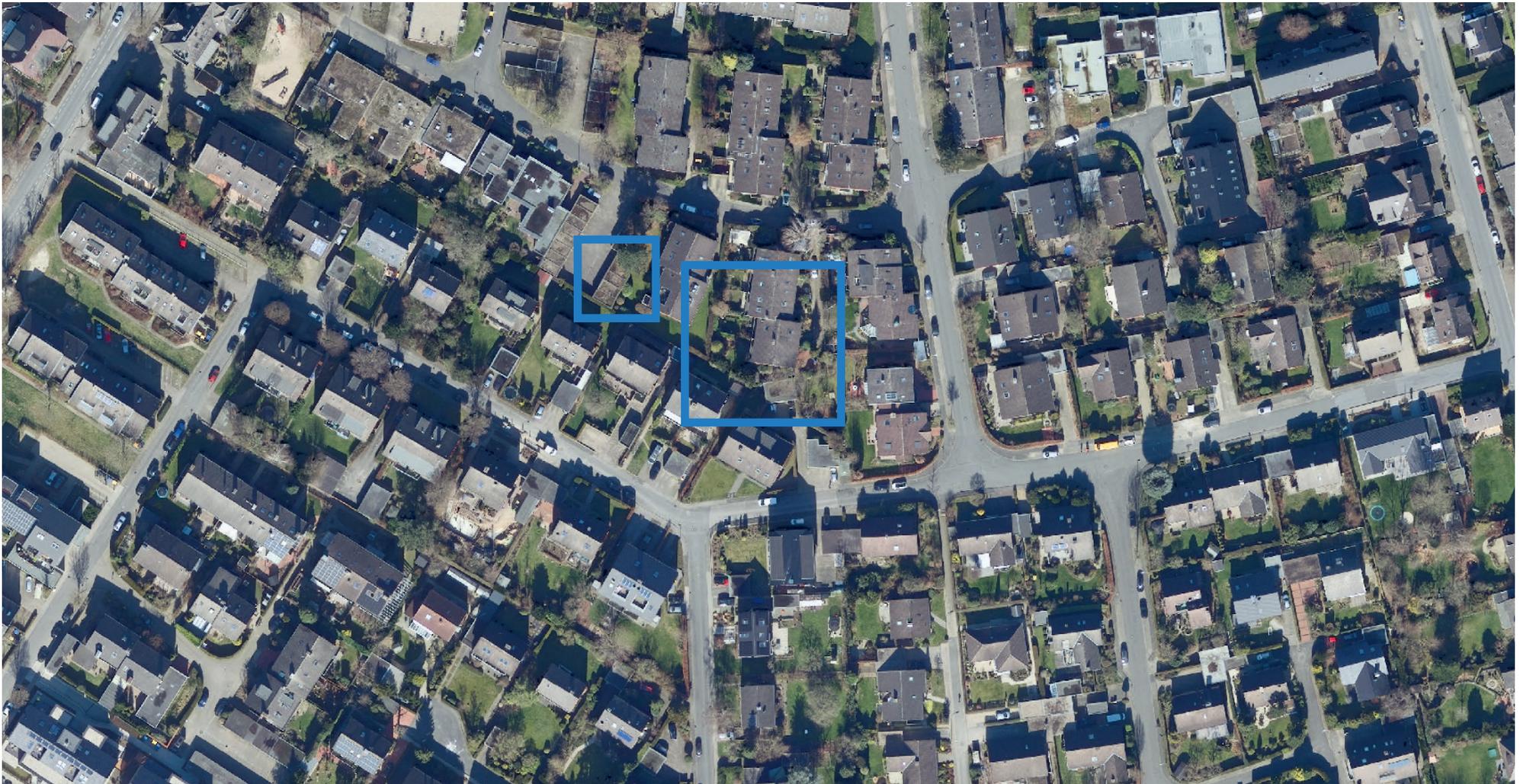
# LAGEPLAN MAKRO







# DIGITALES ORTHOPHOTO



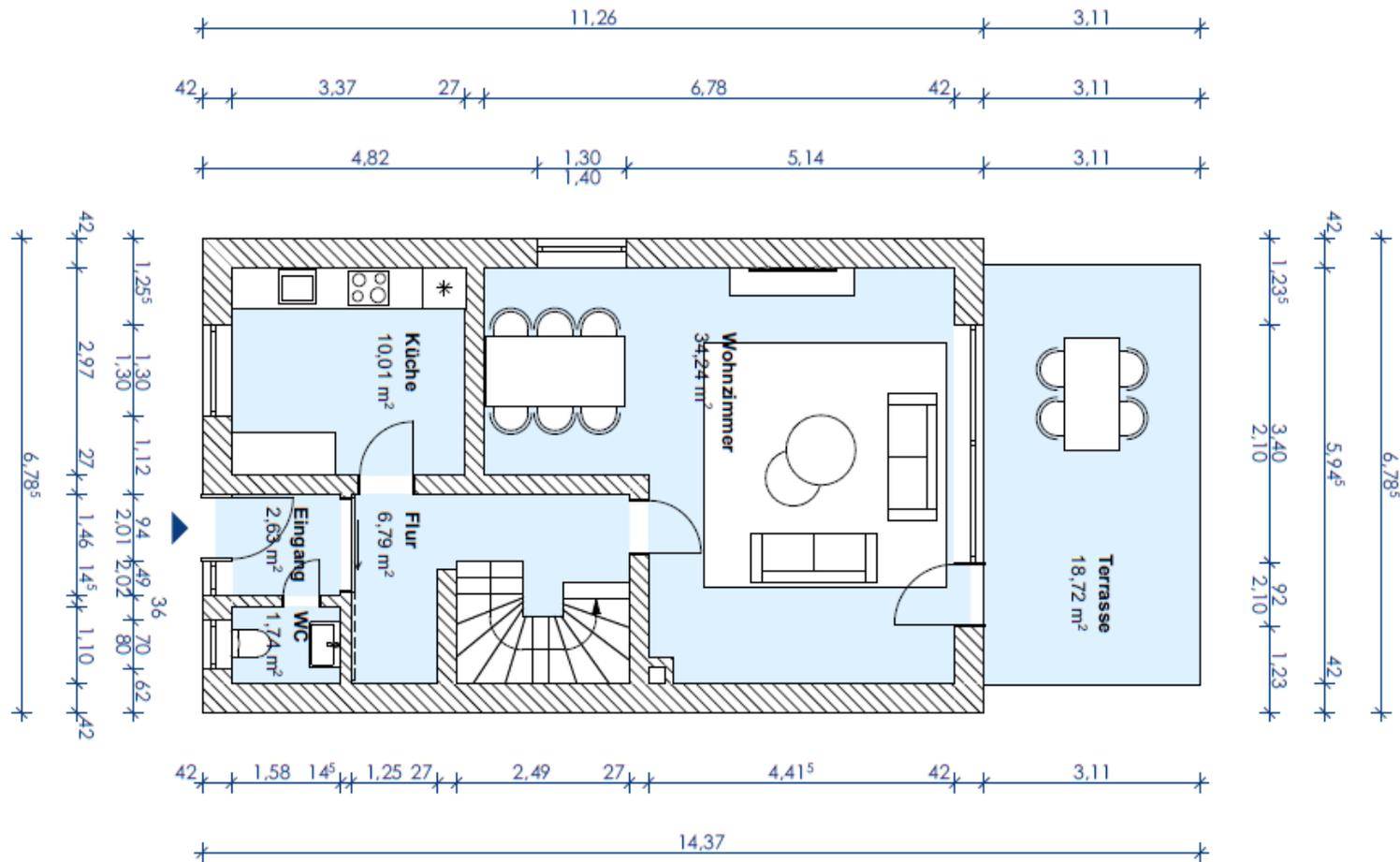


# FLURKARTE





# GRUNDRISS



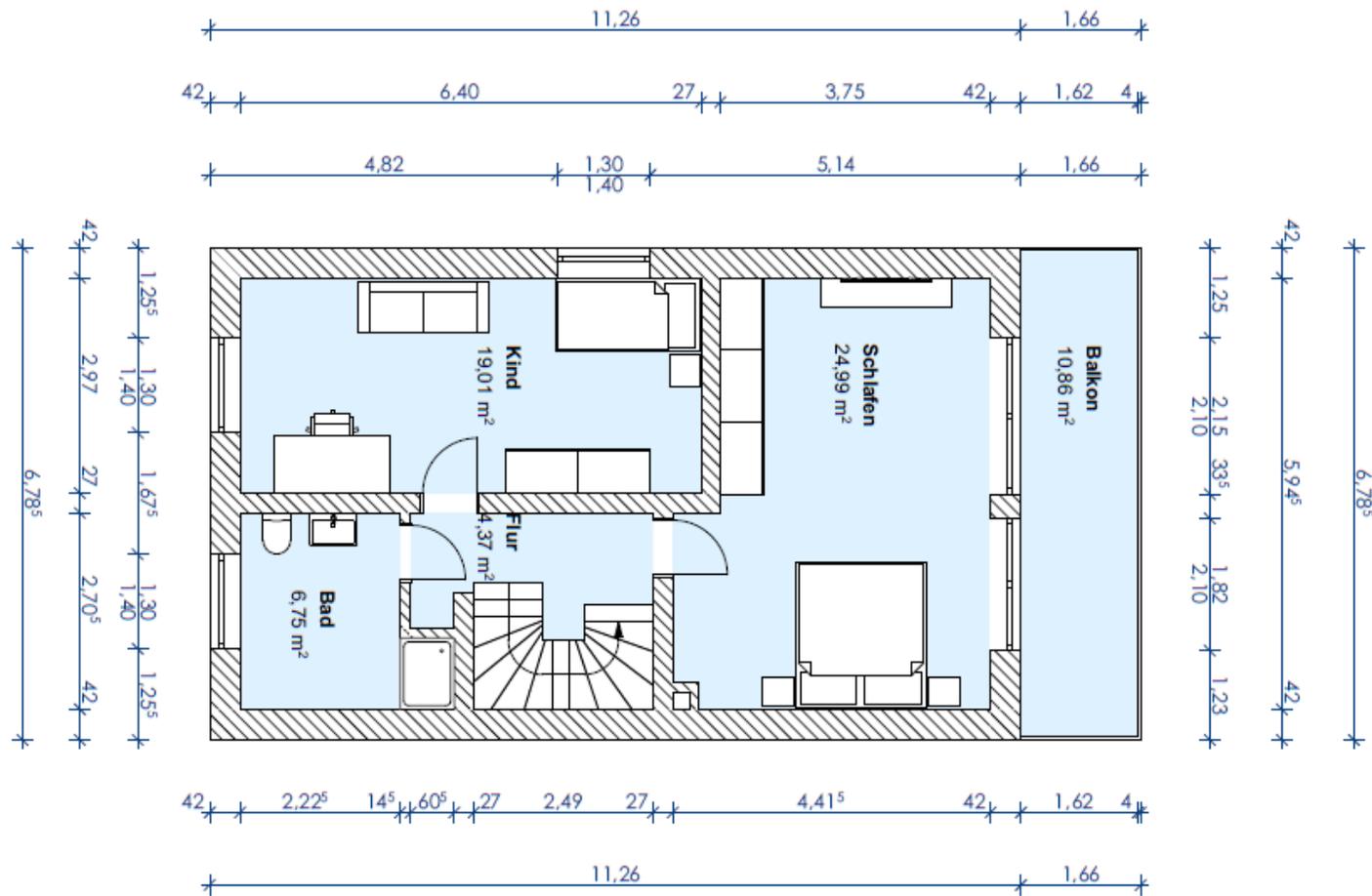
## Erdgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



# REIHENENDHAUS MIT POTENTIAL

## GRUNDRISS

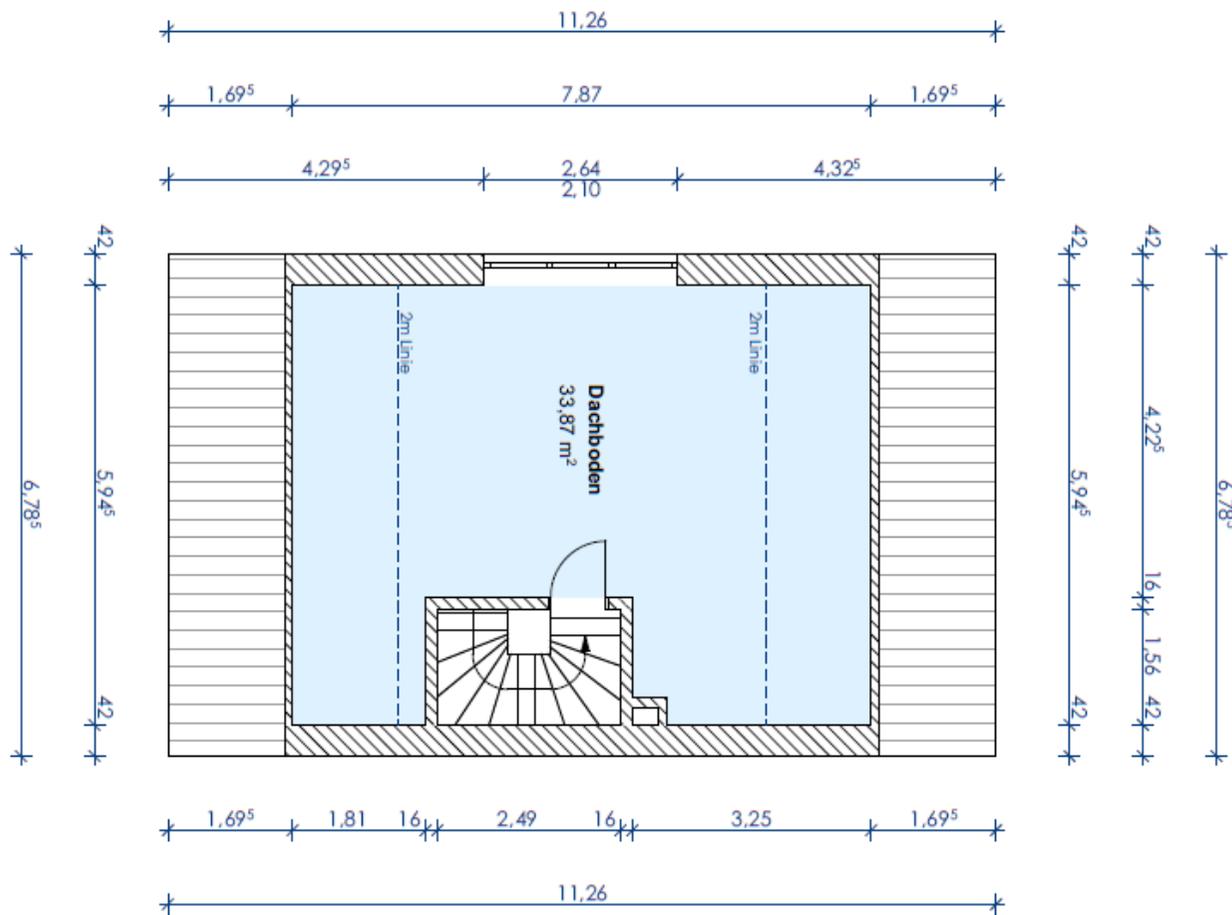


### Obergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



# GRUNDRISS



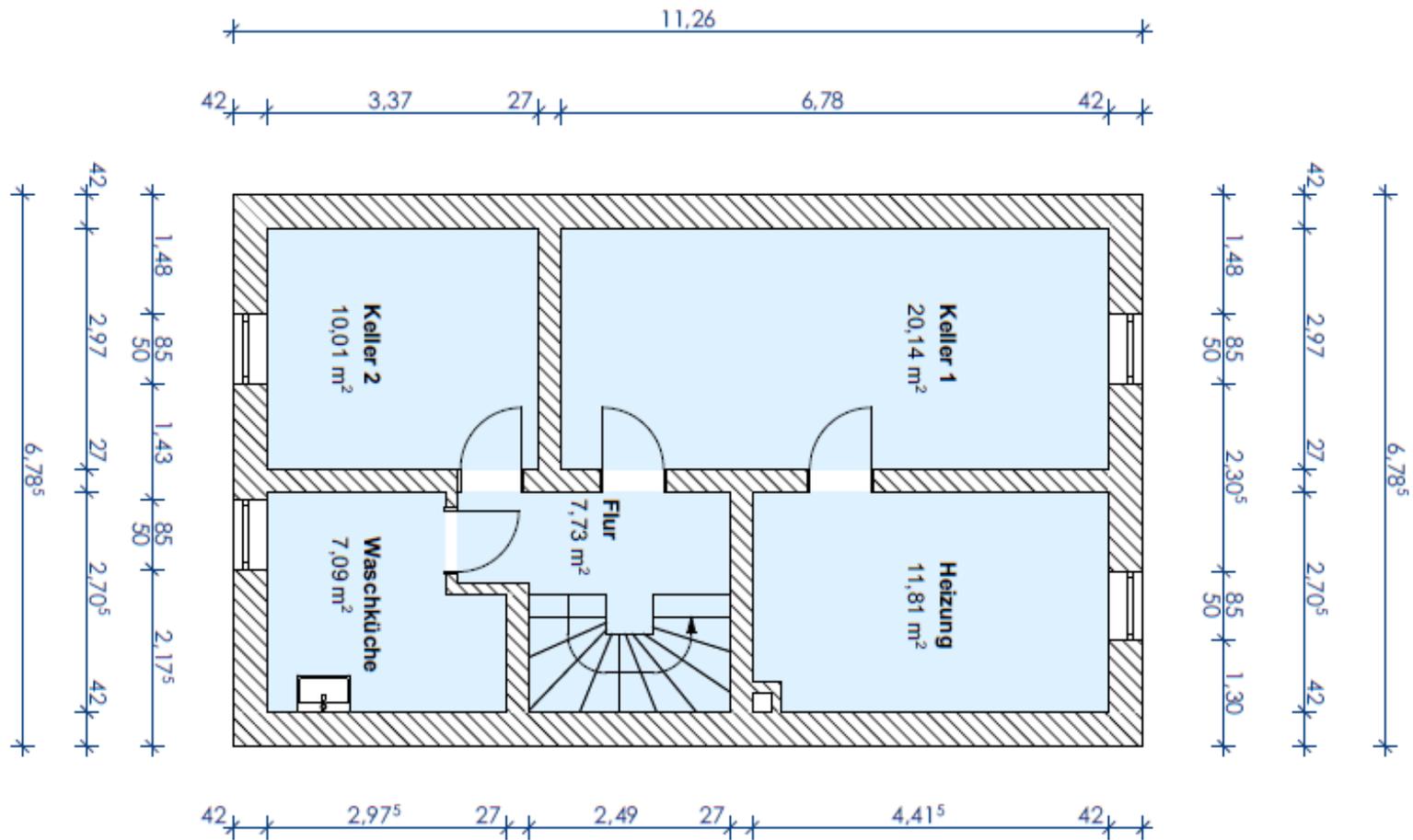
## Dachgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



## REIHENENDHAUS MIT POTENTIAL

### GRUNDRISS



Kellergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



Zugang zum Haus



## REIHENENDHAUS MIT POTENTIAL



Frontseite des Hauses



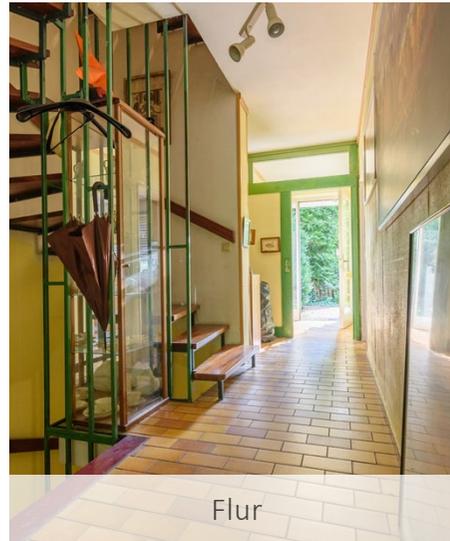
Frontseite des Hauses (links Tor zum Garten)



## REIHENENDHAUS MIT POTENTIAL



Flur



Flur



Küche



Flur / Garderobe



Gäste-WC



Wohnzimmer



Esszimmer mit Durchreiche zur Küche



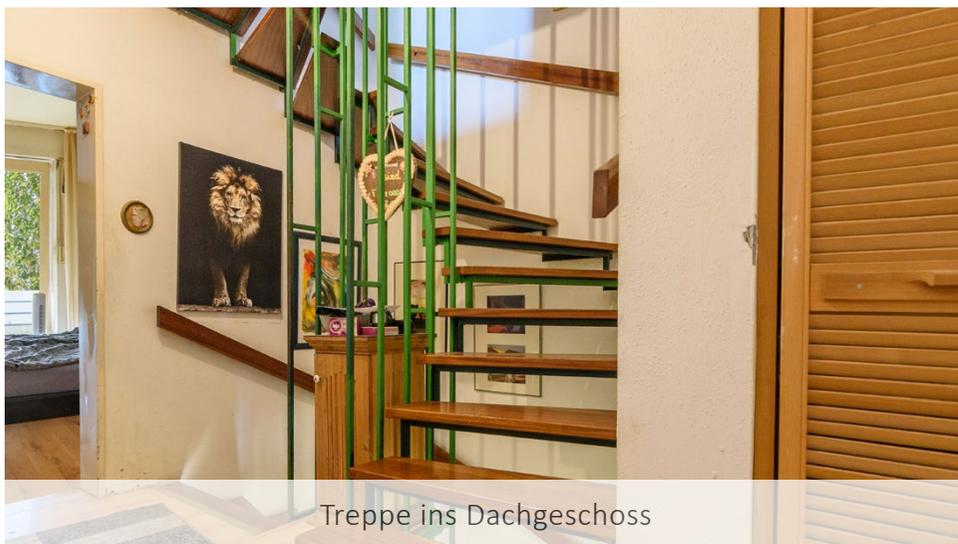
eines der Schlafzimmer im OG



Badezimmer im OG



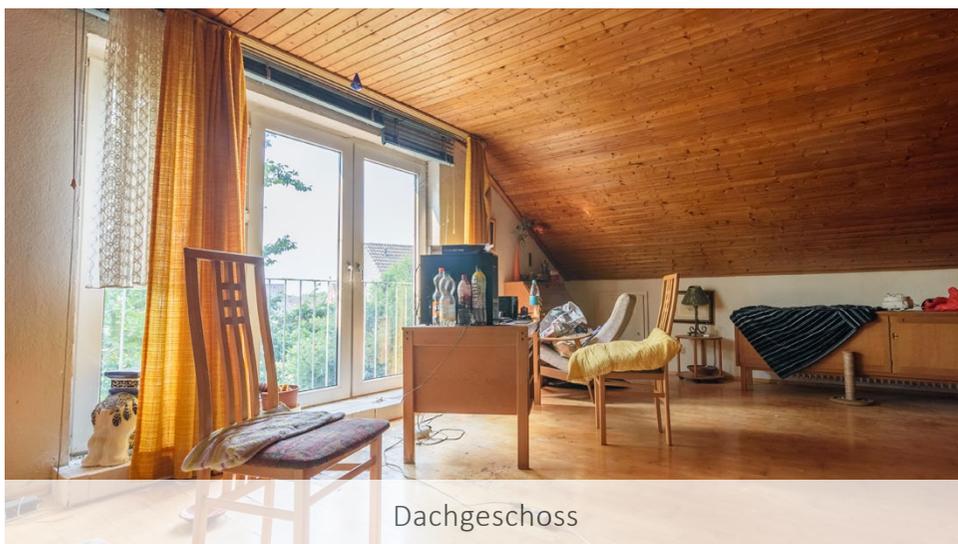
## REIHENENDHAUS MIT POTENTIAL



Treppe ins Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Terrasse



## REIHENENDHAUS MIT POTENTIAL



Garten



Garten



## REIHENENDHAUS MIT POTENTIAL



Waschkeller



Kellerraum



Heizungsraum



Kellerraum



Rückseite des Hauses



## REIHENENDHAUS MIT POTENTIAL



Hauseingang



# WIR SIND AUSGEZEICHNET





## REIHENENDHAUS MIT POTENTIAL

# 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 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 Beschaffensvereinbarung.  
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.



## GROSSZÜGIGES STUDIERENDENAPPARTMENT

### IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Dr. Florian Schwager  
Diplom-Ingenieur  
Immobilienmakler, TÜV-zertifizierter Immobilienwertermittler (TRA)  
Tel. 0251 / 297 951 64  
E-Mail: [florian.schwager@ausa-immobilien.de](mailto:florian.schwager@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)