



ERSTBEZUG NACH TOP-SANIERUNG

EIGENTUMSWOHNUNG MIT BLICK INS GRÜNE
ZENTRAL IN MÜNSTER-HILTRUP



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

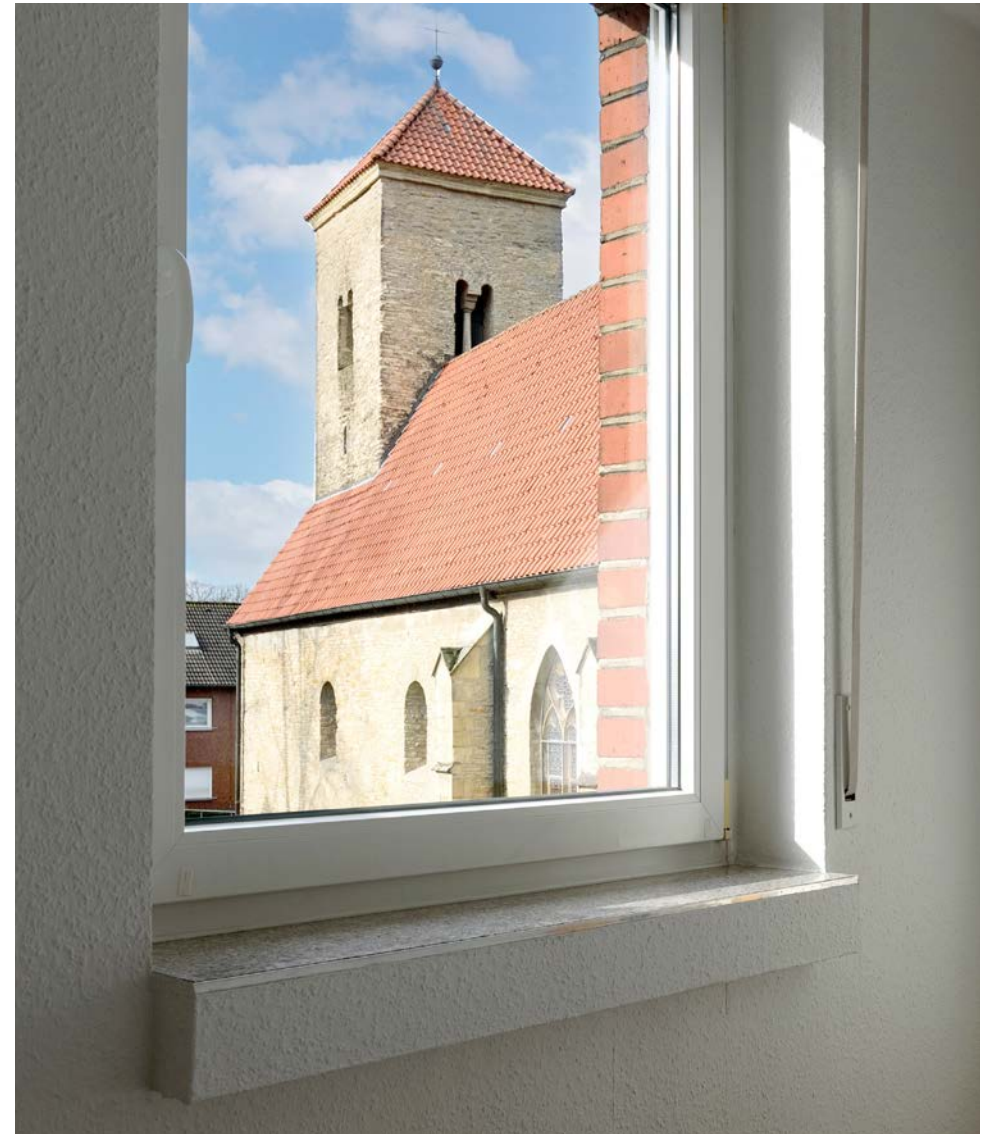
Herr Dr. Florian Schwager, Tel: 0251 / 297 951 64
E-Mail: florian.schwager@ausa-immobilien.de



ERSTBEZUG NACH TOP-SANIERUNG

INHALT

Daten im Überblick	3
Beschreibung	4
Finanzen	4
Energiebedarf	4
Lage	5
Lagepläne	6
Amtliche Basiskarte	8
Digitales Orthophoto	9
Grundriss	10
Bilder	11
Kontakt und Ansprechpartner	24





DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	MS-W150-4	Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Objektart	Eigentumswohnung	Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1954	Endenergiebedarf	100,0 kWh/(m ² •a)
Etagen Haus	2 + DG	Primärenergiebedarf	110,0 kWh/(m ² •a)
Gesamtgrundstück	698 m ²	Energieeffizienzklasse	D
Wohnfläche	ca. 85 m ²	Energieausweis gültig bis	06.11.2024
Balkon	ca. 7 m ²	Energieausweis	Bedarfsausweis
Anzahl Zimmer	3	Miteigentumsanteile (MEA)	157,44/1.000
Etage	1. Obergeschoss	Wohnungseigentümergeb	6 Wohnungen
Sanierung	2023	Hausgeld monatlich	280,58 Euro
Einbauküche	im Kaufpreis enthalten	Erhaltungsrücklage	5.994,91 Euro per 31.12.2022
Garage	im Kaufpreis enthalten	Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	450.000 EUR	Verfügbar ab	sofort



ERSTBEZUG NACH TOP-SANIERUNG

BESCHREIBUNG

Die Wohnung ist bezugsfertig und wurde komplett und luxuriös renoviert. Sie befindet sich im ersten Stockwerk eines 6-Parteienhauses. Der sonnige Balkon in Süd-West-Lage bietet Blick auf die St. Clemens-Kirche. Auf der anderen Seite sehen Sie auf eine Grünfläche, hinter der sich der Hiltruper Friedhof befindet.

In der Wohnung selbst erreichen Sie alle Zimmer über den Flur. Die große Wohnküche lädt zum gesellschaftlichen Beisammensein an der Bar ein und bietet Platz für einen Esstisch und ein großes Sofa. Das Schlafzimmer ist ruhig zur Hofseite gelegen, das Kinderzimmer bietet Zugang zum Balkon. Im Bad finden Sie eine großzügige Dusche vor.

In der neuen, hochwertigen Küche sind Geräte von Markenherstellern sowie eine Einbau-Waschmaschine verbaut.

Sämtliche Räume haben Fliesenboden. An allen Fenstern sind Rollläden vorhanden. Eine Garage sowie ein Kellerraum sind im Preis inkludiert.

Das Gemeinschaftseigentum wurde 2006 bis 2007 umfassend saniert:

- Neue Heizungsanlage
- Dachsanierung
- Großteil des Leitungswassersystems

FINANZEN

Das monatliche vom Eigentümer zu zahlende Hausgeld dieser Wohneinheit beträgt derzeit 280,58 EUR (Wirtschaftsplan 2023).

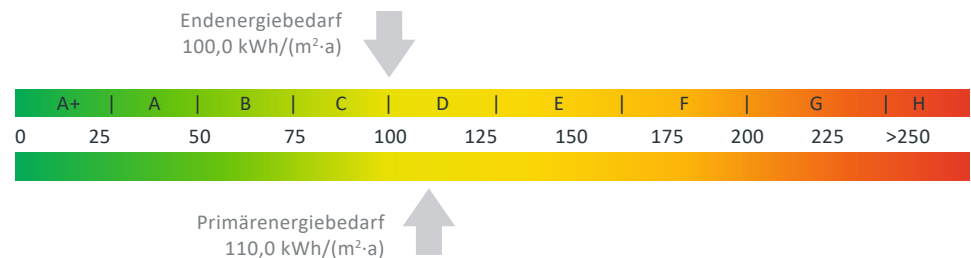
- Hiervon bei etwaiger Vermietung umlegbare Kosten: 175,87 EUR (Jahresbeitrag: 2.110,46 EUR)
- Hiervon bei etwaiger Vermietung nicht umlegbare Kosten: 55,12 EUR (Jahresbeitrag: 661,41 EUR)
- Hiervon der Anteil der Zuführung zur gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage: 49,59 EUR (Jahresbeitrag: 595,12 EUR)

(Die Rundungsdifferenzen werden mit der Jahresabrechnung ausgeglichen.)

Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2022 beträgt 5.994,91 EUR.

Sonderumlagen sind nicht geplant.

ENERGIEBEDARF





LAGE

Münster-Hiltrup, ein idyllischer Stadtteil im Süden von Münster, lädt Sie ein, die Vorzüge des modernen städtischen Lebens in einer charmanten Umgebung zu genießen. Bekannt für seine ausgezeichnete Lebensqualität und die perfekte Verbindung von Natur und Urbanität, ist Münster-Hiltrup ein beliebtes Ziel für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber gleichermaßen.

**ENTDECKEN SIE DIE VORZÜGE DIESES BEGEHRTEN STADTTEILS
UND FINDEN SIE IHRE TRAUMWOHNUNG IN MÜNSTER-HILTRUP!**

Münster-Hiltrup zeichnet sich durch seine erstklassige Lage aus. Mit einer ausgezeichneten Anbindung an das Stadtzentrum von Münster sowie an die umliegenden Städte und Gemeinden bietet dieser Stadtteil eine optimale Balance zwischen städtischem Komfort und Ruhe. Die Autobahn A1 ist nur wenige Autominuten entfernt, und der Bahnhof Münster-Hiltrup ermöglicht eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

In Münster-Hiltrup erleben Sie eine einzigartige Mischung aus urbanem Flair und ländlicher Idylle. Zahlreiche Grünflächen, Parks und Naturschutzgebiete

bieten reichlich Gelegenheit für erholsame Spaziergänge, Fahrradtouren und Outdoor-Aktivitäten. Der nahegelegene Dortmund-Ems-Kanal lädt zu entspannten Bootsfahrten ein und bietet eine malerische Kulisse für Freizeitaktivitäten am Wasser.

Der Stadtteil verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Restaurants und Cafés,

die den täglichen Bedarf decken. Die charmante Fußgängerzone lädt zum Bummeln und Verweilen ein, während das nahegelegene Einkaufszentrum Hiltrup-Center eine breite Palette an Geschäften und Dienstleistungen bietet.

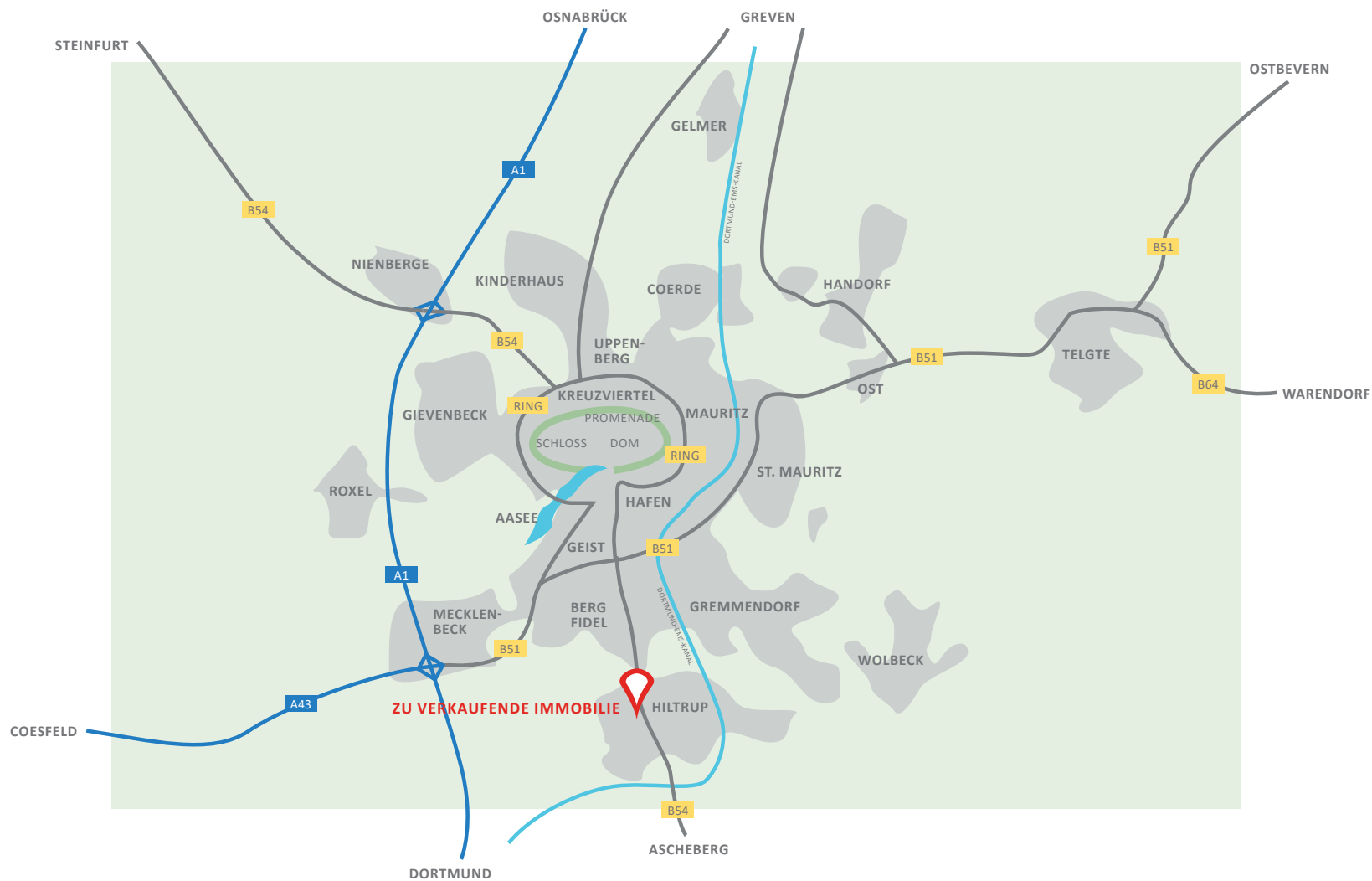
Für Familien mit Kindern bietet Münster-Hiltrup eine exzellente Auswahl an Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Die hohe Qualität des Bildungssystems trägt dazu bei, dass sich junge Familien hier gerne niederlassen.





ERSTBEZUG NACH TOP-SANIERUNG

LAGEPLAN MAKRO





DIESER INHALT IST IM WEB-EXPOSÉ NICHT SICHTBAR.
SIE ERHALTEN DAS VOLLSTÄNDIGE EXPOSÉ
GERNE BEI IHREM OBJEKTBETREUER:

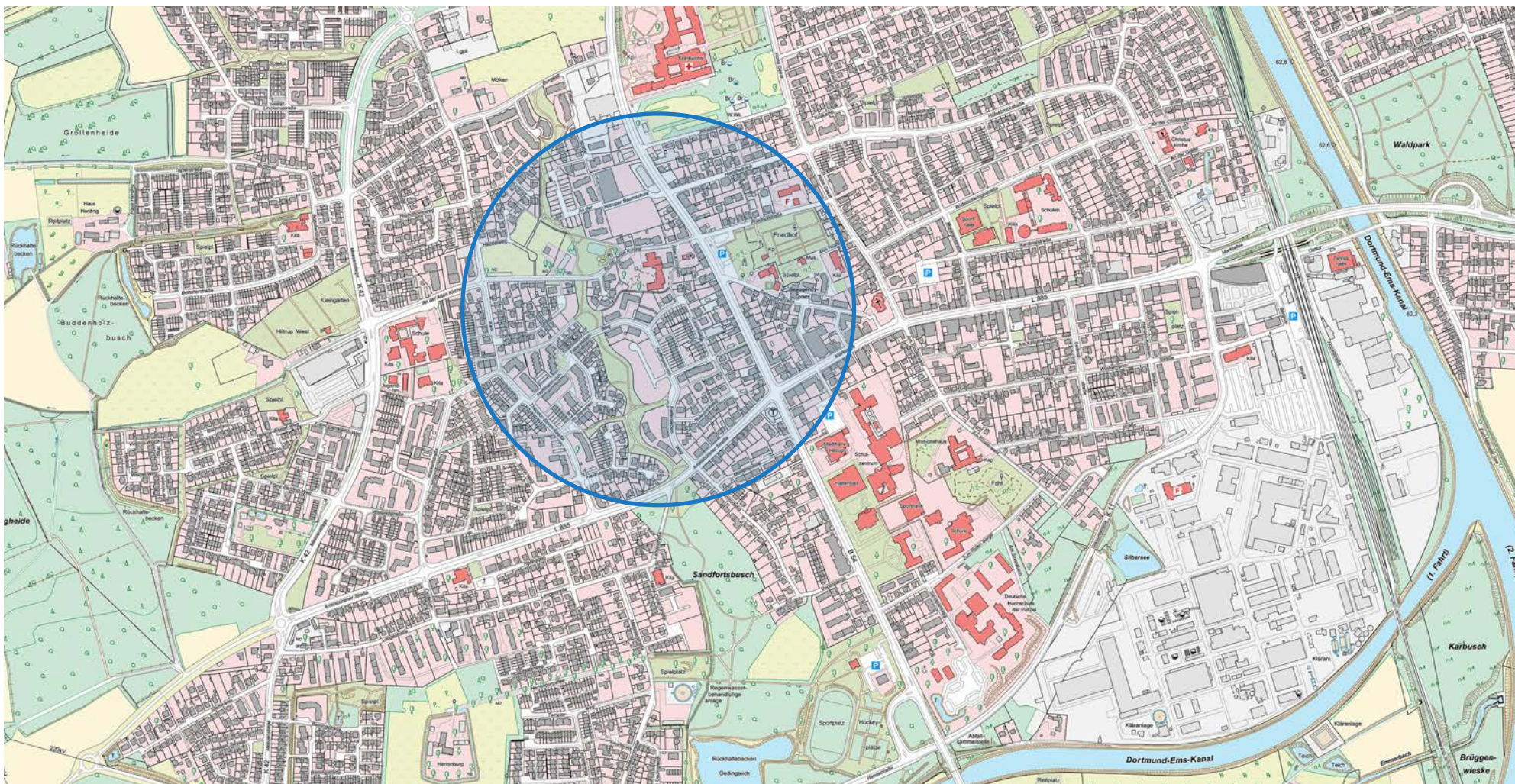
HERR DR. FLORIAN SCHWAGER, TEL: 0251 / 297 951 64

E-MAIL: FLORIAN.SCHWAGER@AUSA-IMMOBILIEN.DE



ERSTBEZUG NACH TOP-SANIERUNG

AMTLICHE BASISKARTE





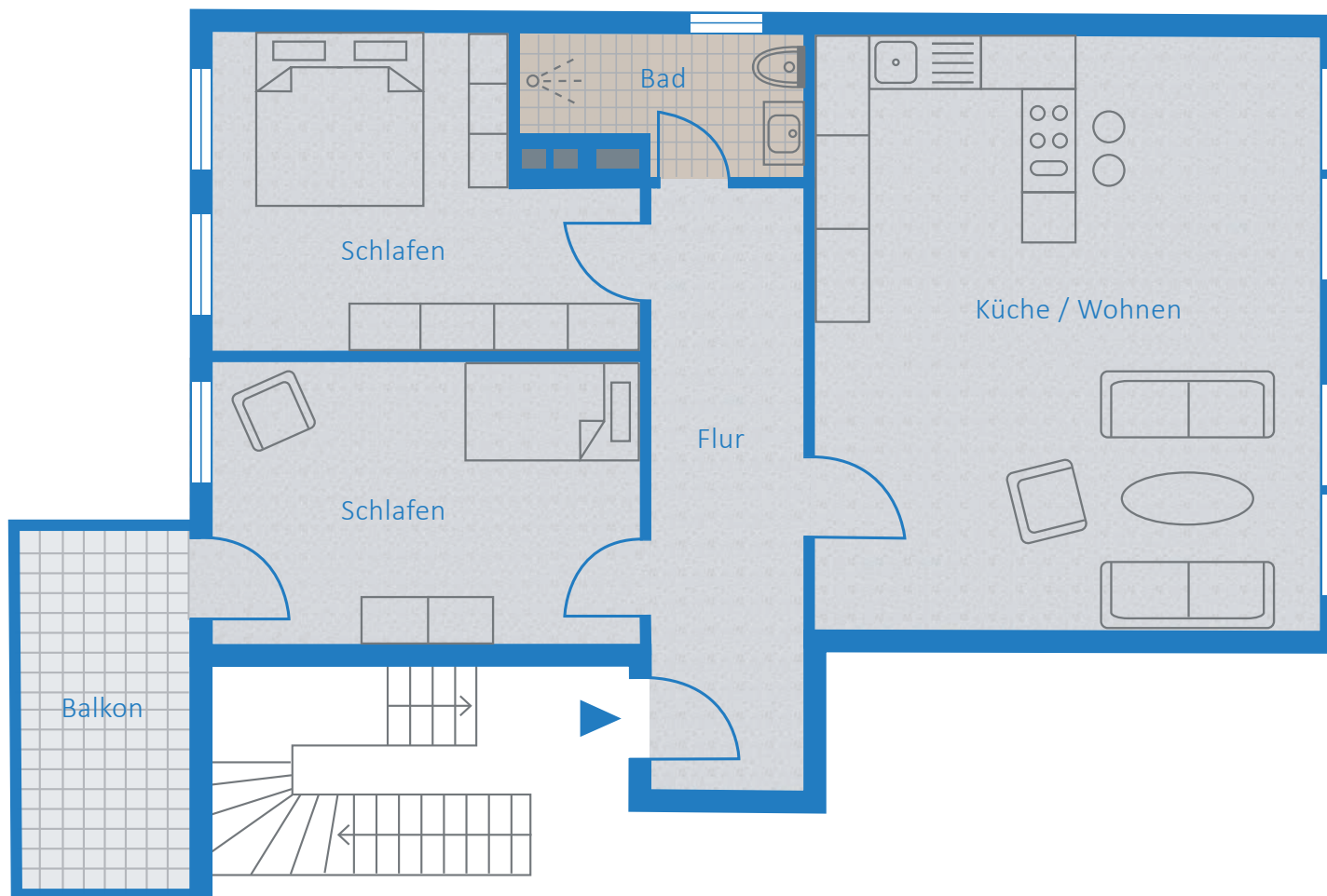
DIGITALES ORTHOPHOTO





ERSTBEZUG NACH TOP-SANIERUNG

GRUNDRISS



(nicht zwingend maßstabsgetreu)



Frontansicht des Hauses



ERSTBEZUG NACH TOP-SANIERUNG



DIESER INHALT IST IM WEB-EXPOSÉ NICHT SICHTBAR.
SIE ERHALTEN DAS VOLLSTÄNDIGE EXPOSÉ
GERNE BEI IHREM OBJEKTBETREUER:

HERR DR. FLORIAN SCHWAGER, TEL: 0251 / 297 951 64
E-MAIL: FLORIAN.SCHWAGER@AUSA-IMMOBILIEN.DE



Rückansicht des Hauses



ERSTBEZUG NACH TOP-SANIERUNG



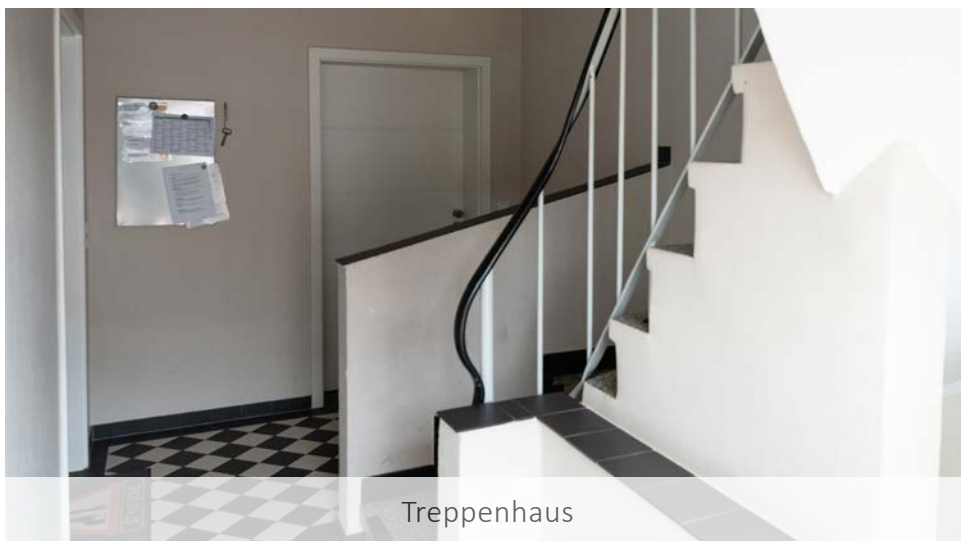
Einfahrt Innenhof



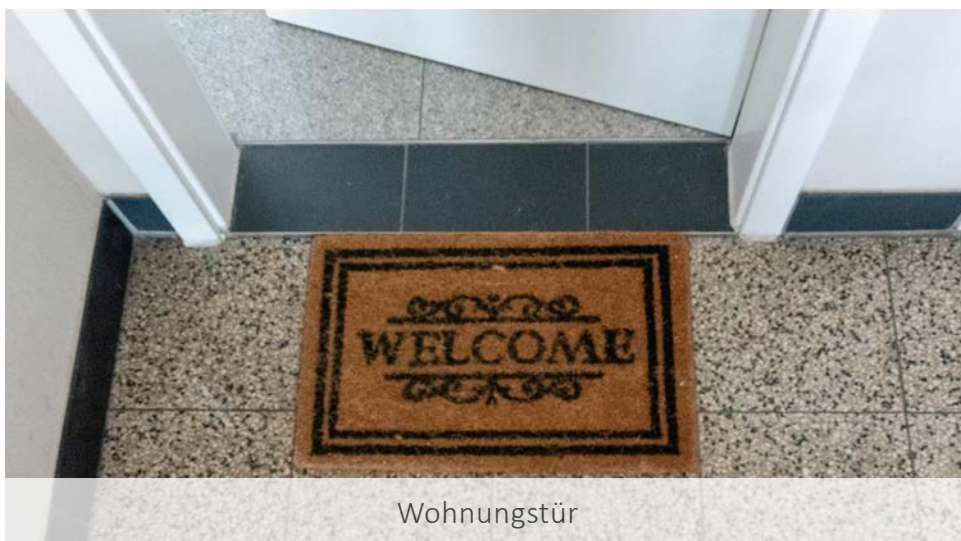
Garagen



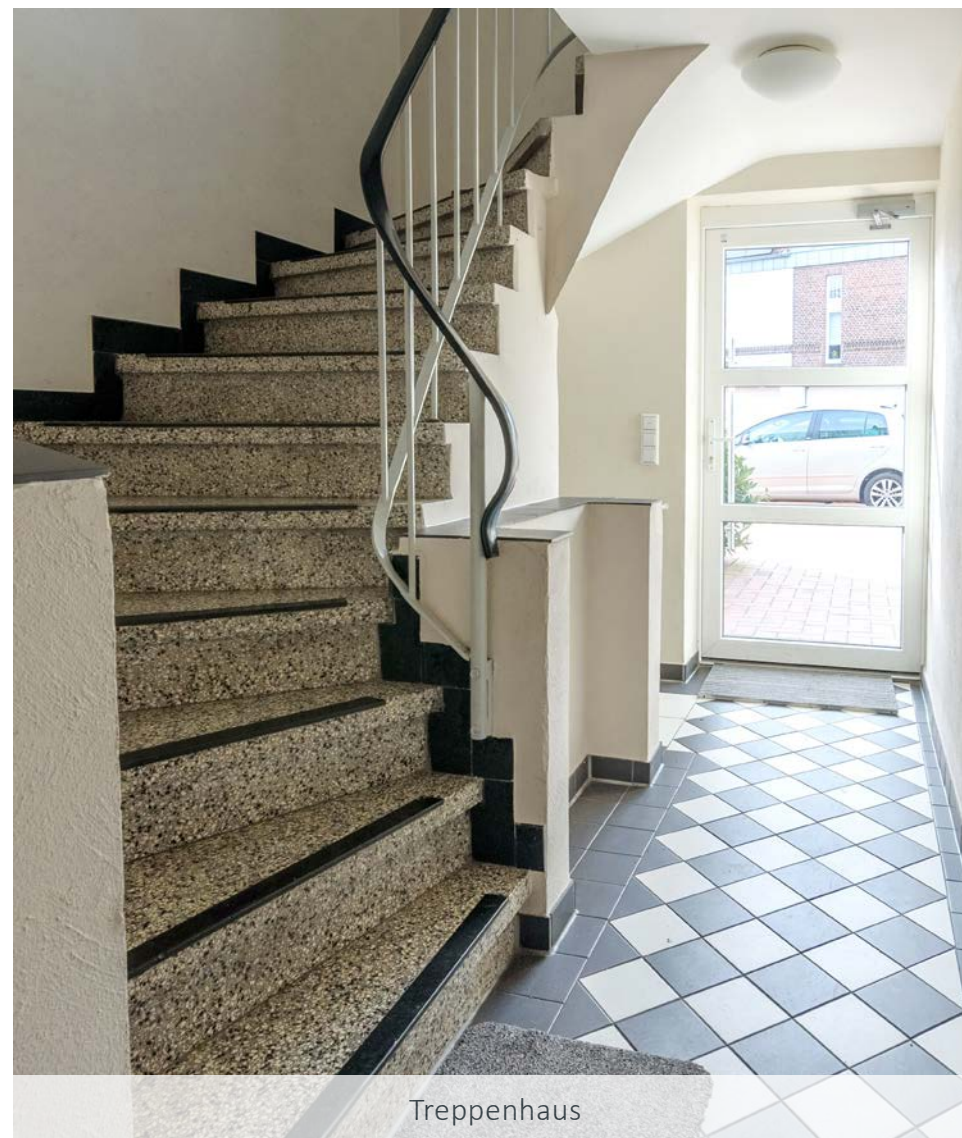
Hauseingang



Treppenhaus



Wohnungstür



Treppenhaus



ERSTBEZUG NACH TOP-SANIERUNG



Flur aus Sicht der Wohnungstür



... und umgekehrt



großzügige, hochwertige Wohnküche



ERSTBEZUG NACH TOP-SANIERUNG





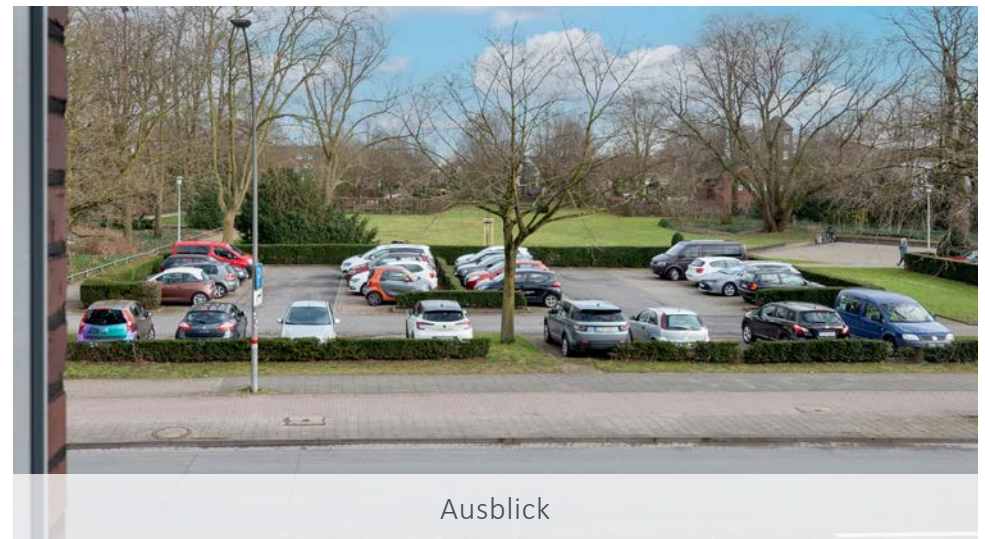
Wohnen und Kochen auf rund 36 m²



... mit viel Licht



Bushaltestelle direkt vorm Haus



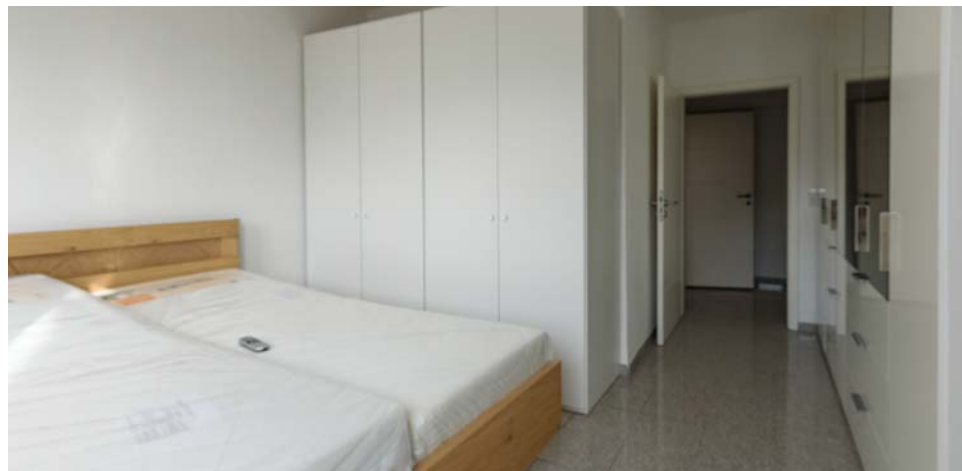
Ausblick



ERSTBEZUG NACH TOP-SANIERUNG



Schlafzimmer zur Hofseite



Schlafzimmer zur Hofseite



Bad mit Fenster



Großraumdusche



Blick aus der Dusche



Schlafzimmer mit Balkon



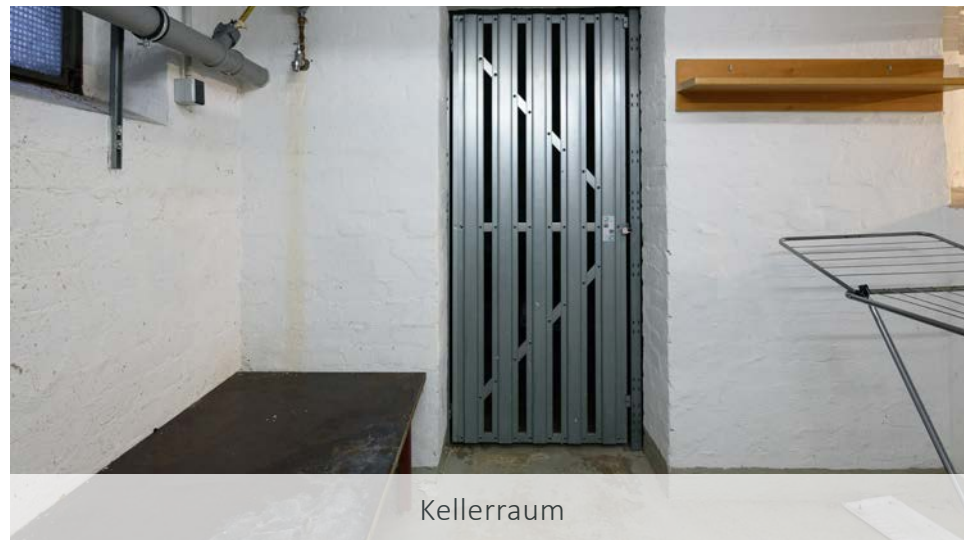
ruhiger Balkon zur Hofseite



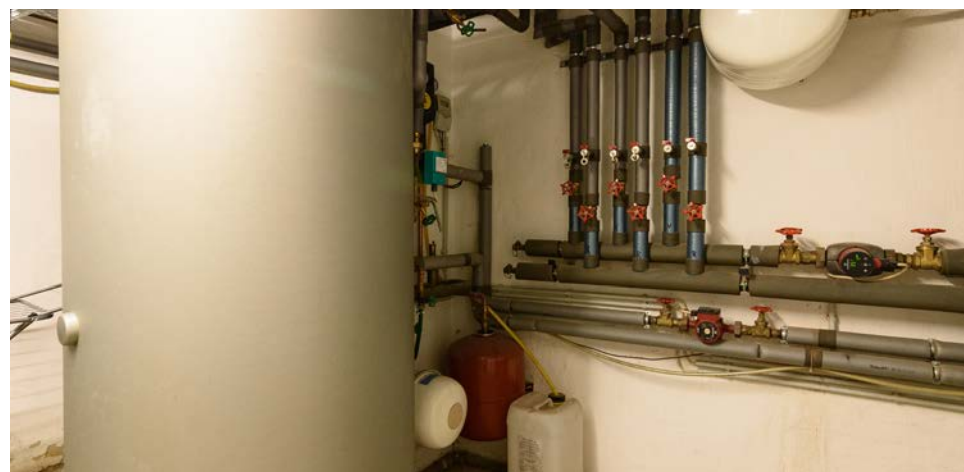
ERSTBEZUG NACH TOP-SANIERUNG



Balkon



Kellerraum



Heizung



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

„Der Lackmustest eines Maklers ist die Frage nach der Anzahl an Grundbüchern, in denen er selbst steht. Denn wer nicht nur an der Seitenlinie steht, sondern selbst aktiv das Immobiliengeschäft betreibt, kann eine auf Erfahrung basierende, fundierte und zielführende Betreuung beim Verkauf bieten. Solche Makler finden Sie in meinem Immobilienbüro, als dass wir selbst täglich Objekte kaufen, sanieren, verkaufen, vermieten und bewirtschaften.“

Aaron August M.Sc.

EIGENTÜMERBROSCHÜRE



<https://www.ause-immobilien.de/assets/Immobilienverkauf-mit-AUSA-Immobilienmakler-GmbH.pdf>

OFFIZIELLE VERTRETUNG DES
BUNDESVERBANDES FÜR DIE
IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

REGIONALDIREKTOREN MÜNSTER:
AARON AUGUST M.SC.
DR. FLORIAN SCHWAGER



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

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.



ERSTBEZUG NACH TOP-SANIERUNG

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