



IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE

FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS
MIT GROSSZÜGIGEM PLATZANGEBOT UND GARTEN



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

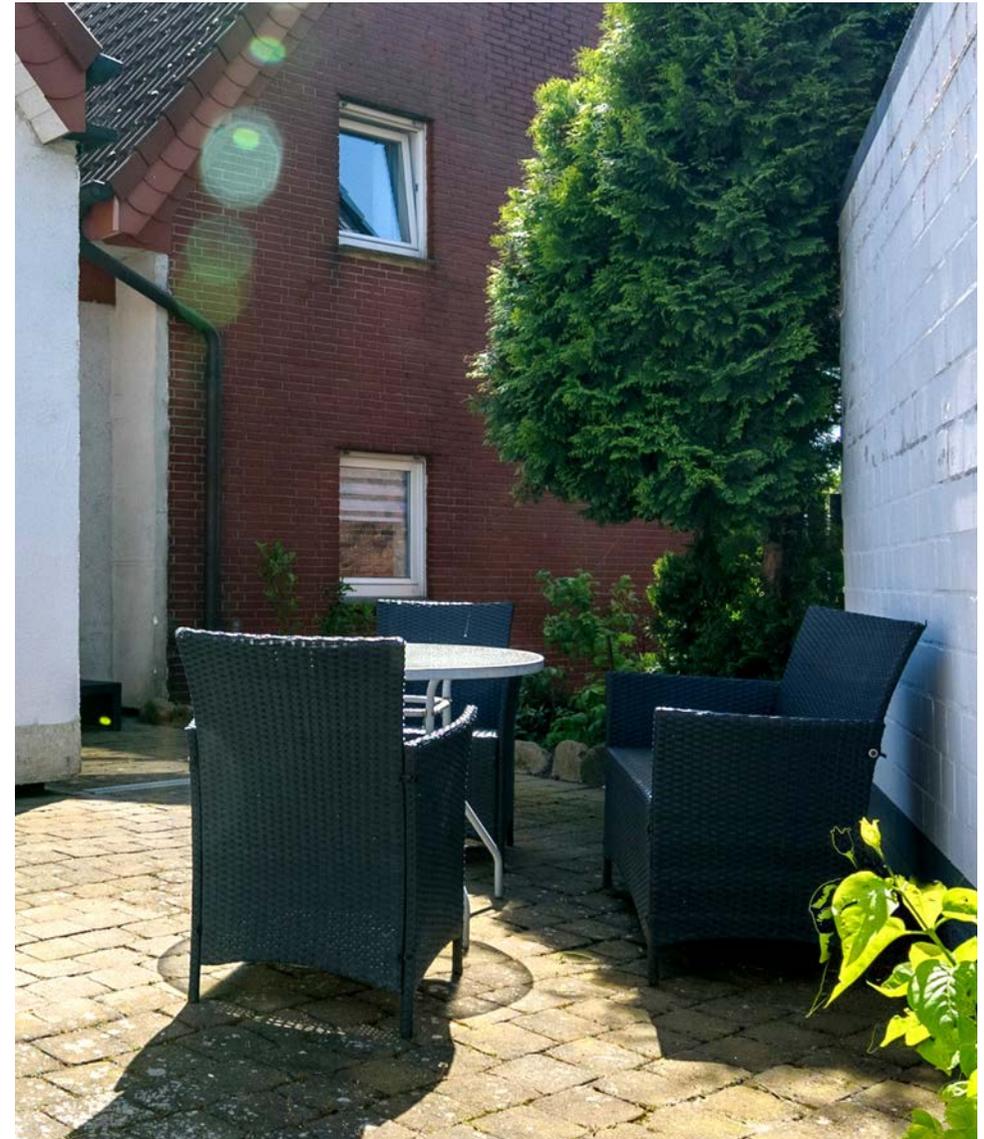
Herr Dr. Florian Schwager, Tel: 0251 / 297 951 64
E-Mail: florian.schwager@ausa-immobilien.de



IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE

INHALT

Daten im Überblick	3
Beschreibung	4
Energiebedarf	4
Lage	5
Lagepläne	6
Amtliche Basiskarte	8
Digitales Orthophoto	9
Flurkarte	10
Grundrisse	11
Bilder	14
Kontakt und Ansprechpartner	28





DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	SE-A2413	Heizung (aus 2021)	Brennwerttherme (Gas)
Objektart	Einfamilienhaus, freistehend	Endenergiebedarf	156,9 kWh/(m ² •a)
Baujahr	1969 + 2005	Energieeffizienzklasse	E
Wohnfläche	ca. 184 m ²	Energieausweis	Bedarfsausweis
Grundstück	ca. 613 m ²	Energieausweis gültig bis	06.04.2031
Anzahl Zimmer	8	Einbauküche	im Kaufpreis enthalten
Etagen Haus	EG, OG, DG	Große Garage	im Kaufpreis enthalten
Zustand	gepflegt	Käuferprovision	4,165% inkl. MwSt.
Terrasse	ca. 50 m ²	Sonstiges	-/-
Kaufpreis	359.000 EUR	Verfügbar ab	August 2024



IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE

BESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese einladende Immobilie bietet mit 184 m² Wohnfläche auf drei Etagen - ausreichend Platz für eine Familie, oder für diejenigen, die großzügig leben möchten. Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, die flexibel genutzt werden können, und besticht durch eine gelungene Raumaufteilung, die für Komfort und Funktionalität sorgt.

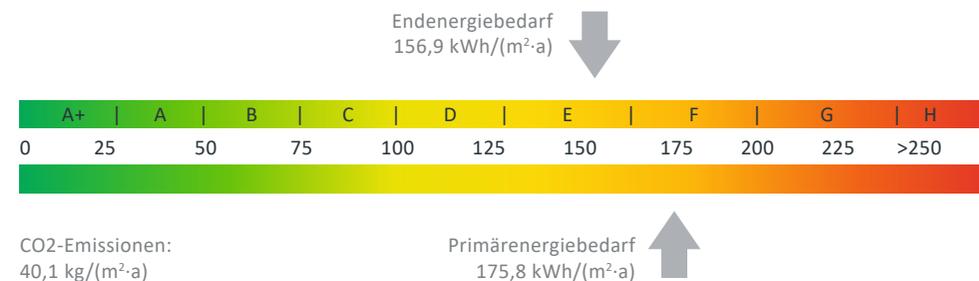
Der Anbau, der im Jahr 2005 erbaut wurde, fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet ein großzügiges Wohnzimmer. Im gleichen Jahr wurde auch das Dach erneuert, was für eine langfristige Werterhaltung und Sicherheit sorgt.

Für angenehme Wärme in den kalten Monaten sorgt die Gasheizung, die im Jahr 2021 komplett erneuert wurde, und somit für eine effiziente und zuverlässige Beheizung des Hauses.

Die großzügige Garage hat Platz für mehrere Autos und bietet somit praktischen Stauraum für Fahrzeuge oder zusätzliche Gegenstände.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie zwei Kindergärten und eine Grundschule, die ideale Bedingungen für Familien mit kleinen Kindern bieten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in kurzer Entfernung zu erreichen. Zahlreiche Parks und Spielplätze in der Nähe laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

ENERGIEBEDARF





LAGE

Die Gemeinde Senden, inmitten der reizvollen münsterländischen Parklandschaft vor den Toren der Stadt Münster gelegen, hat in den letzten Jahren eine schwungvolle Aufwärtsentwicklung genommen.

Der gemütliche Ortsteil Ottmarsbocholt mit seinen 3.500 Einwohnern befindet sich ca. 5 km vom Sendens Zentrum entfernt und ist durch mehrere neu erschlossene Baugebiete für Familien besonders attraktiv.

Dank der guten Busverbindungen sind Senden, Lüdinghausen, Ascheberg und Münster bequem zu erreichen - für Sportbegeisterte auch mit dem Fahrrad.

**FAMILIENFREUNDLICHES, NATURNAHES WOHNEN,
VERKEHRSGÜNSTIG VOR DEN TOREN DER STADT MÜNSTER.**

Für Jung und Alt bietet Ottmarsbocholt attraktive Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in der grünen Umgebung sowie eine hervorragende Gastronomie. Mit der Davert-Grundschule sowie mehreren Kindergärten

sind Bildungseinrichtungen direkt im Ort. Es gibt in "Otti-Botti", wie es von seinen Bewohnern liebevoll genannt wird, eine gelebte Dorfgemeinschaft

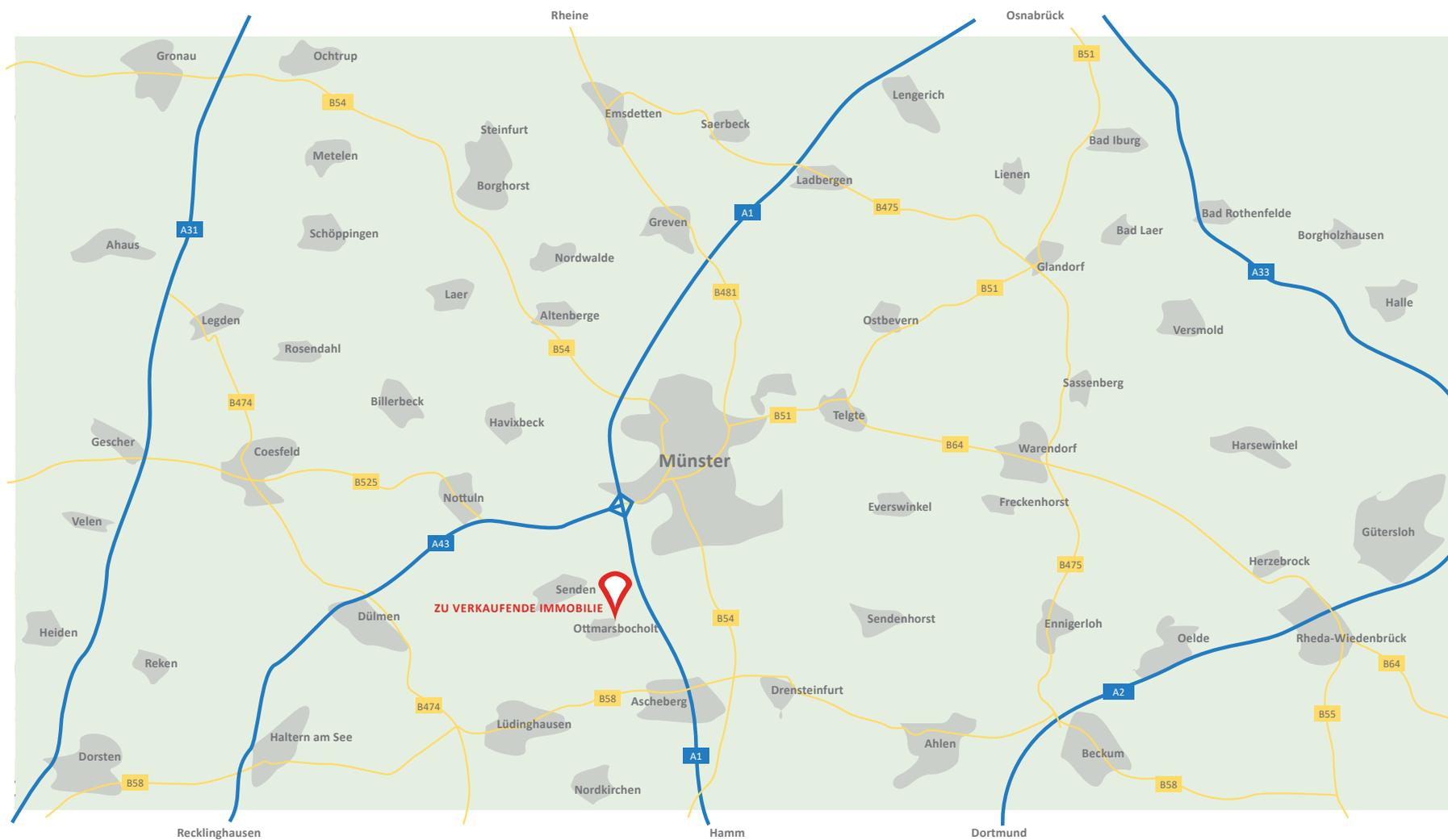
mit einigen Festen im Jahr, besonders der Karneval ist weit über die Ortsgrenze hinweg ein Begriff und in dieser Zeit ist wohl das gesamte Dorf begeistert auf den Beinen.





IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE

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



IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE



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



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



IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE



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



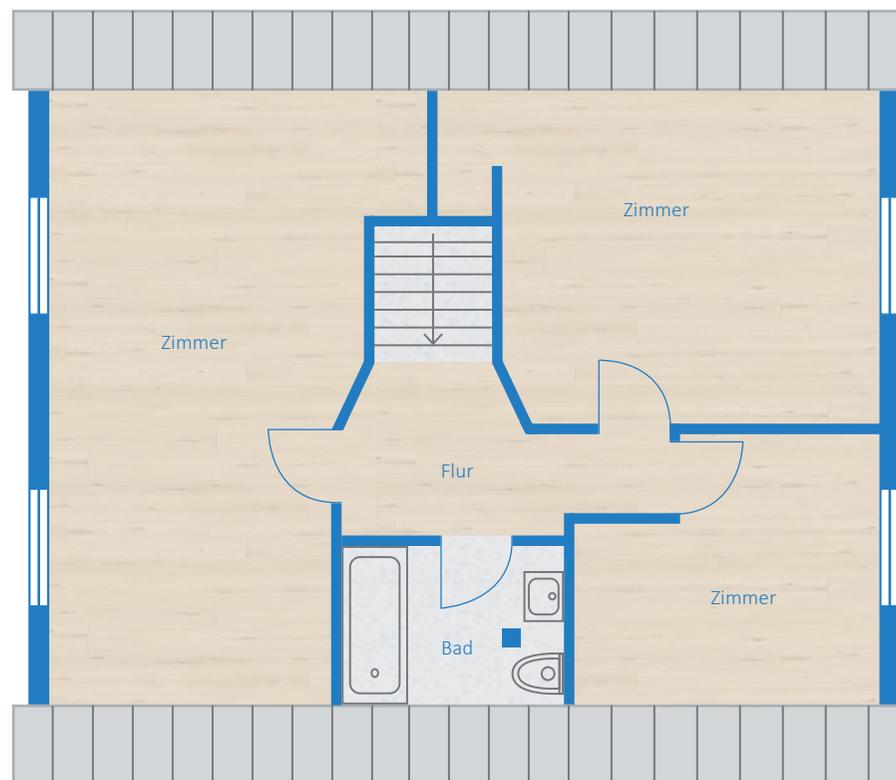
GRUNDRISS ERDGESCHOSS





IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE

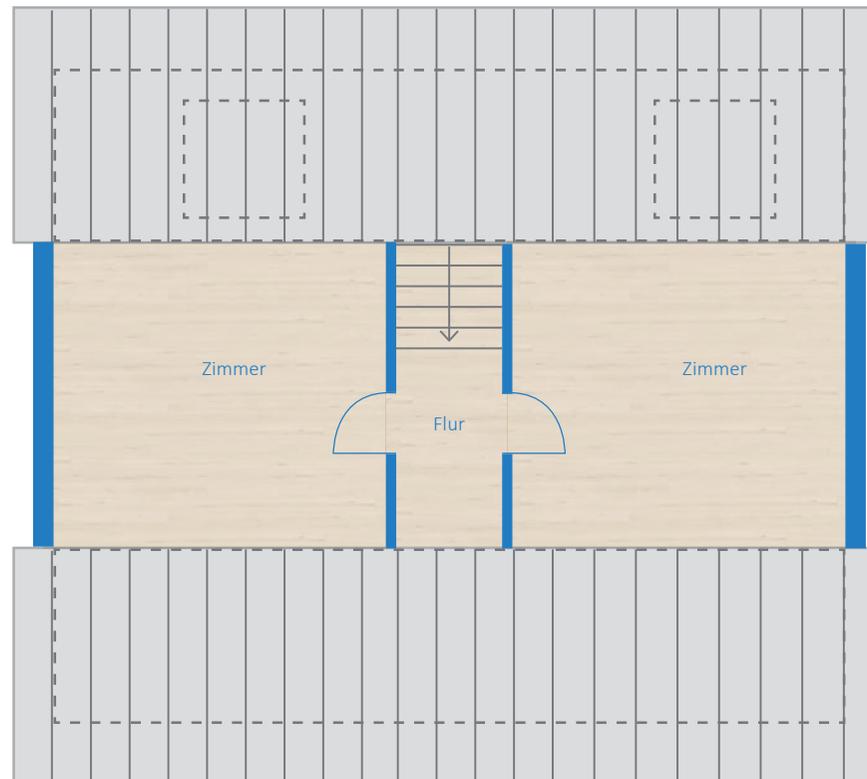
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



(nicht zwingend maßstabsgetreu)



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



(nicht zwingend maßstabsgetreu)



IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE



Hausansicht



Hausansicht



IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE



Hausansicht



Hausansicht



Flur



Eingangsbereich



IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE



Zimmer



Zimmer



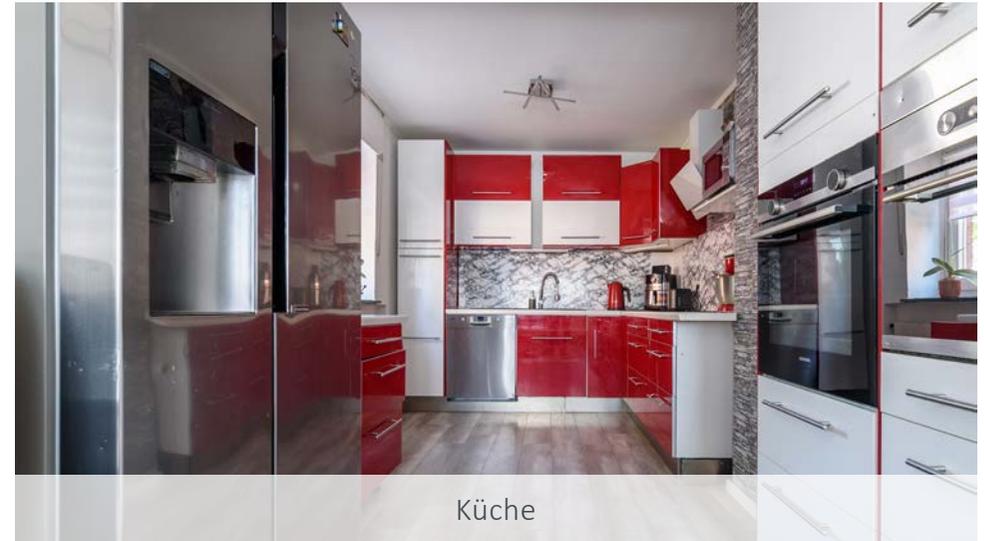
Zimmer



Zimmer



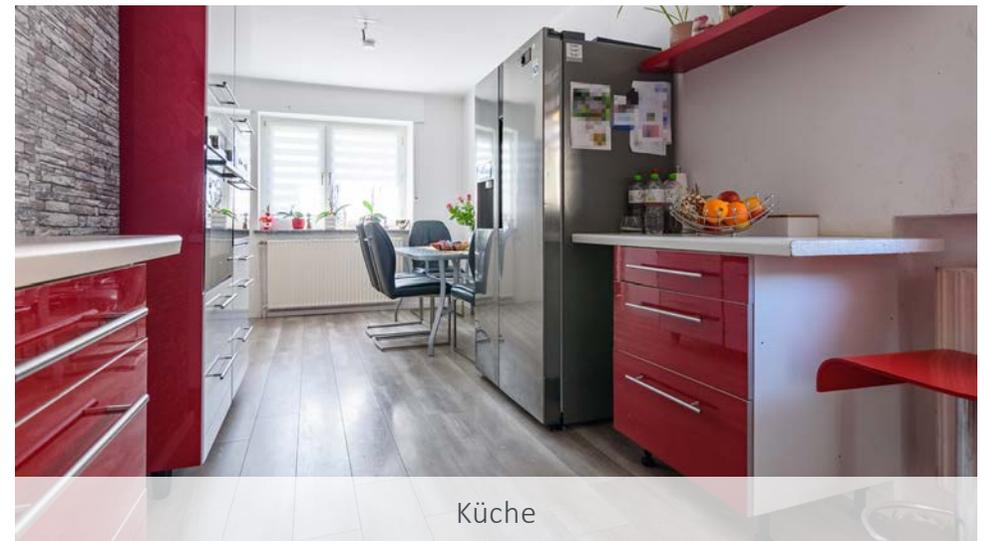
Küche



Küche



Küche



Küche



IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE



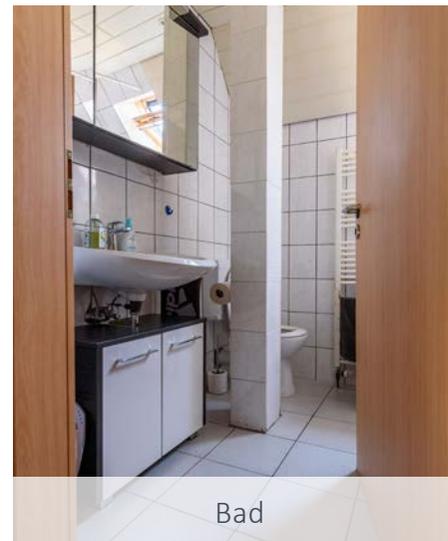
Schlafzimmer 1. OG



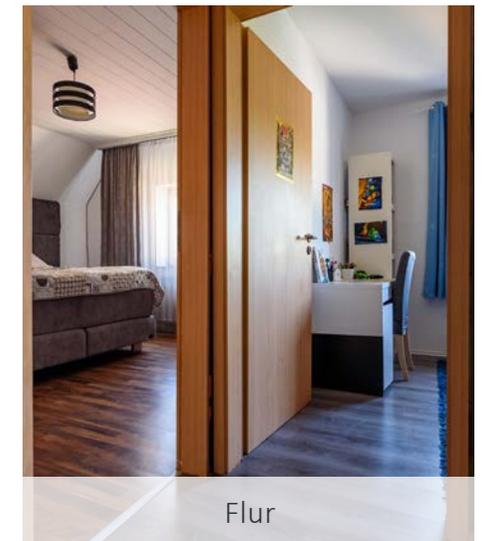
Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank



Bad mit Fenster



Bad



Flur



Zimmer 3



Zimmer 3



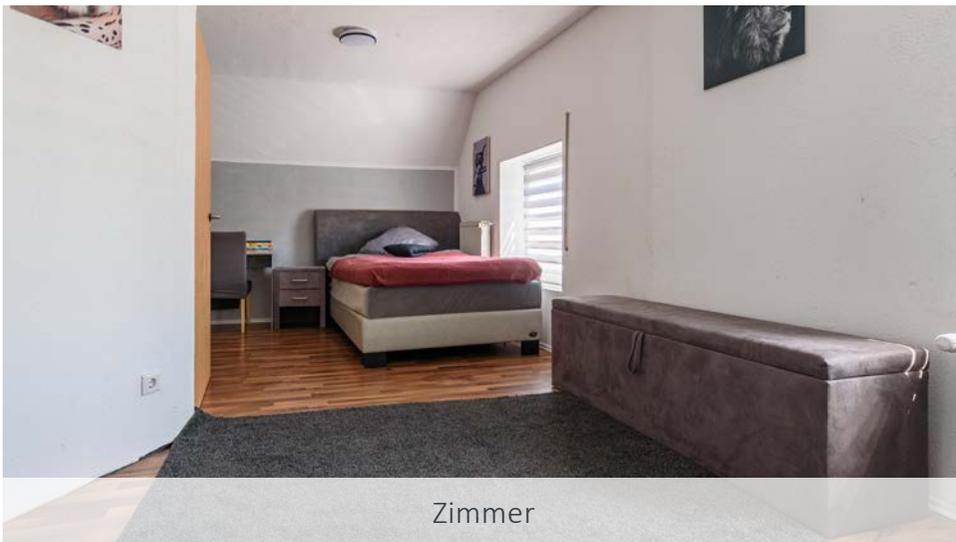
Zimmer 4



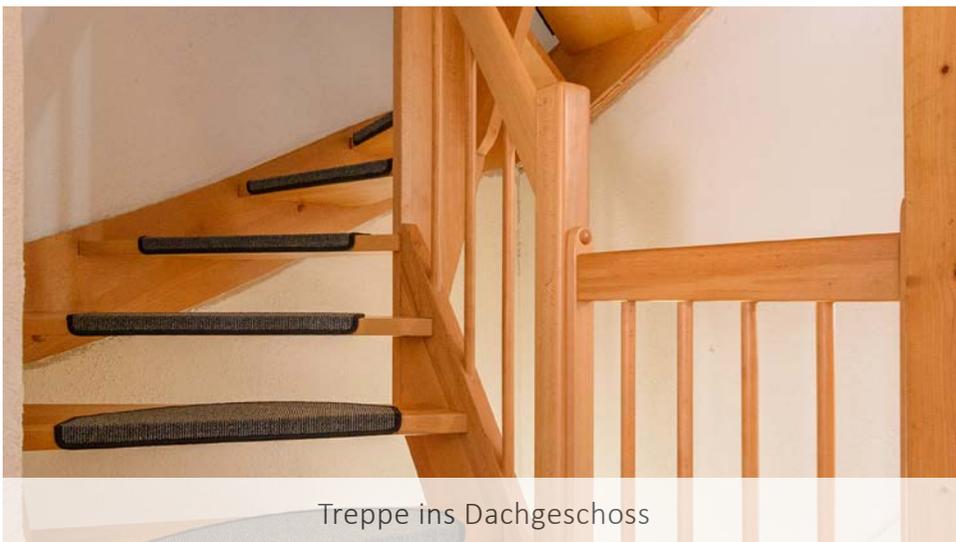
Zimmer 4



IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE



Zimmer



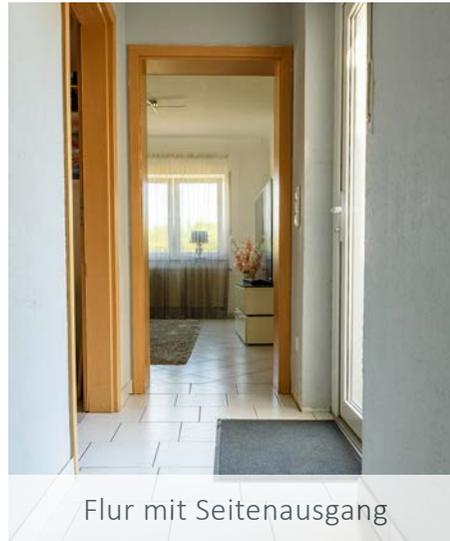
Treppe ins Dachgeschoss



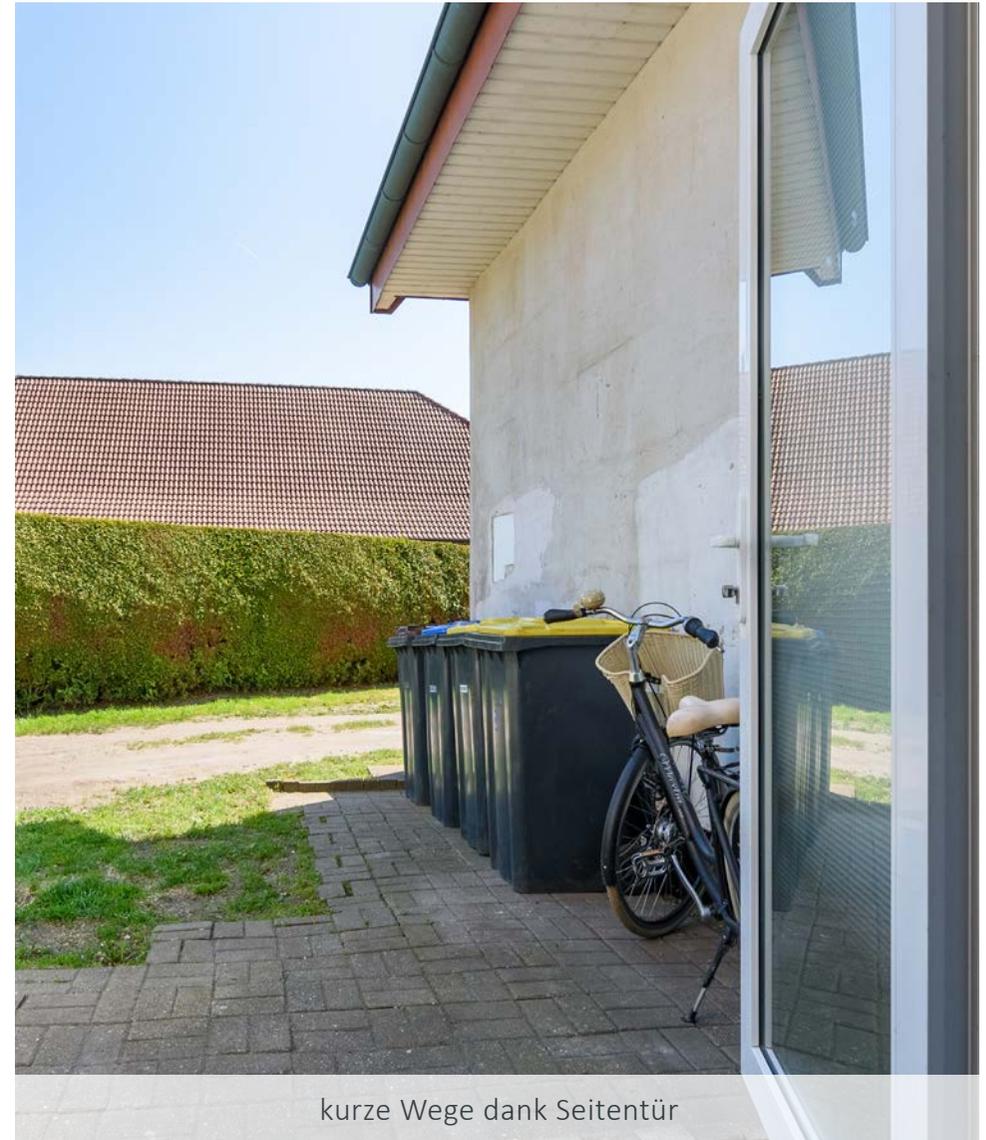
Zimmer im Dachgeschoss



Hauswirtschaftsraum



Flur mit Seitenausgang



kurze Wege dank Seitentür



große Garage und Stellplätze



IHR NEUES ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE



große Terrasse



Terrasse am Wohnzimmer



Zugang zum Wohnzimmer



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.



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