



*GEPFLEGTES ZWEIFAMILIENHAUS IN
RUHIGER SACKENGASSENLAGE VON
ALBERSLOH*



Exposé 376630 | Kaufobjekt | 450.000 EUR

Wohnfläche: 213,00 m², 7 Zimmer, Grundstück: 607,00 m²



Preise

Kaufpreis	450.000 EUR
Provision	5,95% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)
Hausgeld	256 EUR
Dauer der Erbpacht	57
Erbpacht	1.978,00 EUR

Flächen

Wohnfläche	ca. 213 m ²
Grundstücksfläche	ca. 607 m ²
Kellerfläche	ca. 118 m ²
Nutzfläche	ca. 50 m ²
Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Separates WC	1
Bodenrichtwert	175 EUR/m ²
Stellplätze	2x Freiplatz : Im Kaufpreis enthalten. 2x Garage: Im Kaufpreis enthalten.



Lage

Anzahl Wohneinheiten	2
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Etagen gesamt	2
Land	Deutschland
Ort	48324 Sendenhorst
Regionaler Zusatz	Albersloh
Straße	Buchenweg 8

Objektzustand

Baujahr	1983
Beschreibung der Modernisierung	Neue Gasheizung
Erschliessung	voll erschlossen
modernisiert in	2006
Zustand	Gepflegt

Weitere Angaben zum Objekt

Objekt verfügbar ab	nach Vereinbarung
vermietet	Ja



Energieausweis

Energieausweistyp	Energieverbrauchskennwert
Erstellungsdatum	ab 2014 (EnEV 2014)
Energieverbrauch	125,3 kWh pro m ² pro Jahr
Gültig bis	2033-12-21
Effizienzklasse	D
Inkl. Warmwasser	Ja
Primärenergie	Gas
Baujahr	2006



Objektbeschreibung

Nach Bauart und Ausstattung handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1983, das sich auf einem schönen 607 qm großen Erbpachtgrundstück in einer Sackgassenlage befindet. Mit einer schönen Wohnküche, einem großzügigen Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen und Zugang zur Südterrasse, geräumigen Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie einem Gäste-WC und Abstellraum, ist die Erdgeschossfläche gut ausgestattet. Zu dieser Wohneinheit gehören im Untergeschoss ein ca. 31 m² großer beheizbarer Raum (Nutzfläche) mit offenbaren Fenstern und einer Deckenhöhe von 2.25 m, der nach Belieben genutzt werden kann. Ein weiterer Raum bietet eine Sauna mit Dusche und WC, inkl. einer installierten Hebeanlage. Ergänzt wird das Untergeschoss durch zwei Kellerräume, Heizungsraum und eine großzügige Waschküche. Das Haus ist mit Fußbodenheizung ausgestattet, die von einer Gasheizung (Baujahr 2006) betrieben wird.

Die ca. 95 m² große Obergeschosswohnung bietet ebenfalls eine geräumige Küche, ein Wohnzimmer, drei kleine Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Ein pflegeleichter Garten sowie eine großzügige Auffahrt zu den beiden Garagen komplettieren diese gepflegte Immobilie.

Details zu den Mieteinnahmen:

- Wohnung EG: ca. 118 m² Wohnfläche + ca. 50 m² Nutzfläche (Büro) im UG = 168 m²; Nettomiete 850,00 € inkl. Garagenmiete
- Wohnung OG: ca. 95 m²; Nettomiete 550,00 € inkl. Garagenmiete
- Mtl. Gesamtmiete = 1.400,00 € € x 12 = 16.800,00 € Jahresmiete
- Jährlicher Erbpachtzins = 1.977,86 €



Ausstattung

Voll unterkellertes, freistehendes Zweifamilienhaus mit verklinkerter, isolierter Fassade
Geschosshöhen: Keller 2,25 m; EG + OG 2,75 m
Dach gemäß Baujahr mit Tonziegeleindeckung und Bodendämmung
Außenwände: Kalksandstein; Innenwände massiv
Decken und Treppen: Stahlbeton; Treppen mit Natursteinbelag
Erdgeschossdecke mit Wärme- und Trittschalldämmung; Kellerdecke mit Wärmedämmung
Kunststoff-Fenster gemäß Baujahr
Außenjalousien in allen Räumen
Fußböden: Teilw. Naturstein und Laminat (auf Naturstein gelegt)
Bäder: Raumhoch gefliest
Fußbodenheizung in den Wohnungen
2006 Einbau einer Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung
Sauna mit Dusche + WC im UG
Zusätzlicher Raum im UG mit normalen Fenstern, Heizung und Außenjalousie für EG-Mieter
Kaminofen im EG (vom Mieter eingebaut); Kaminofen im OG (Bestand)
SAT-Anlage
Zwei Garagen
Umfriedeter Garten

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage im Süden der Gemeinde Albersloh (Einw. 4.612), Ortsteil von Sendenhorst, im nordrhein-westfälischen Kreis Warendorf. Einkaufsmöglichkeiten und sonstige Infrastruktureinrichtungen wie Arztpraxen, Gastronomie und ein EDEKA Supermarkt sind im Ortszentrum vorhanden. Im Nahverkehr in Münster (15 Km entfernt) ist Albersloh durch eine Regionalbus- und eine Schnellbuslinie mit Sendenhorst und Beckum verbunden. Albersloh ist umgeben von Feldern, Wiesen und einem großen Waldgebiet, der Hohen Ward. Dieses Waldgebiet dient neben der Naherholung vor allem der Trinkwassergewinnung für die Stadt Münster. Zudem besteht ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz. Sportbegeisterte können die moderne Zweifachsporthalle nutzen mit Fußball- und Tennisanlage. Außerdem bietet der Sportverein DJK Albersloh diverse andere Sportarten an. Ein Reit- und Fahrverein sowie ein Kanu Club ergänzen das Sportangebot. In Albersloh existieren drei Kitas sowie eine Grundschule.



Sonstige Angaben

INSIDER IMMOBILIEN MÜNSTER freut sich über Ihre Anfrage per Email oder telefonisch. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihre Anfrage nur bei Angabe der kompletten Kontaktdaten bearbeiten können. Kontaktieren Sie uns gerne bei ergänzendem Informationsbedarf - natürlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Die Speicherung und Verarbeitung dieser Angaben unterliegen den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO). Näheres entnehmen Sie bitte der Datenschutzerklärung auf unserer Website (aktueller Link: <https://www.insider-immobilien-ms.de/datenschutzerklaerung>) und dem Hinweis in unserem Exposé.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die schriftliche Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande, wie z.B. insbesondere durch die Unterschrift des Objektnachweises. Die Courtage richtet sich bei Zweifamilienhäusern **nicht** nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. In diesem Fall zahlt nur der Käufer für die Vermittlung dieses Objektes mit einer Provision in Höhe von 5,95 % inkl. MwSt., verdient und fällig bei notariellem Vertragsabschluss. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.



Frontansicht mit Garagen



Ansicht Westen



EG Wohnung Flur



EG Wohnung Küche



EG Wohnung Wohnzimmer



EG WZ



EG WZ



EG Bad



EG Bad



EG Gäste WC



OG Wohnung Küche



OG Küche



OG Wohnz.-Essbereich



OG Wohnz.



OG Schlafzimmer



OG Bad



OG Bad



UG Bad



UG Bad mit Sauna



UG Wohnraum



UG Waschraum



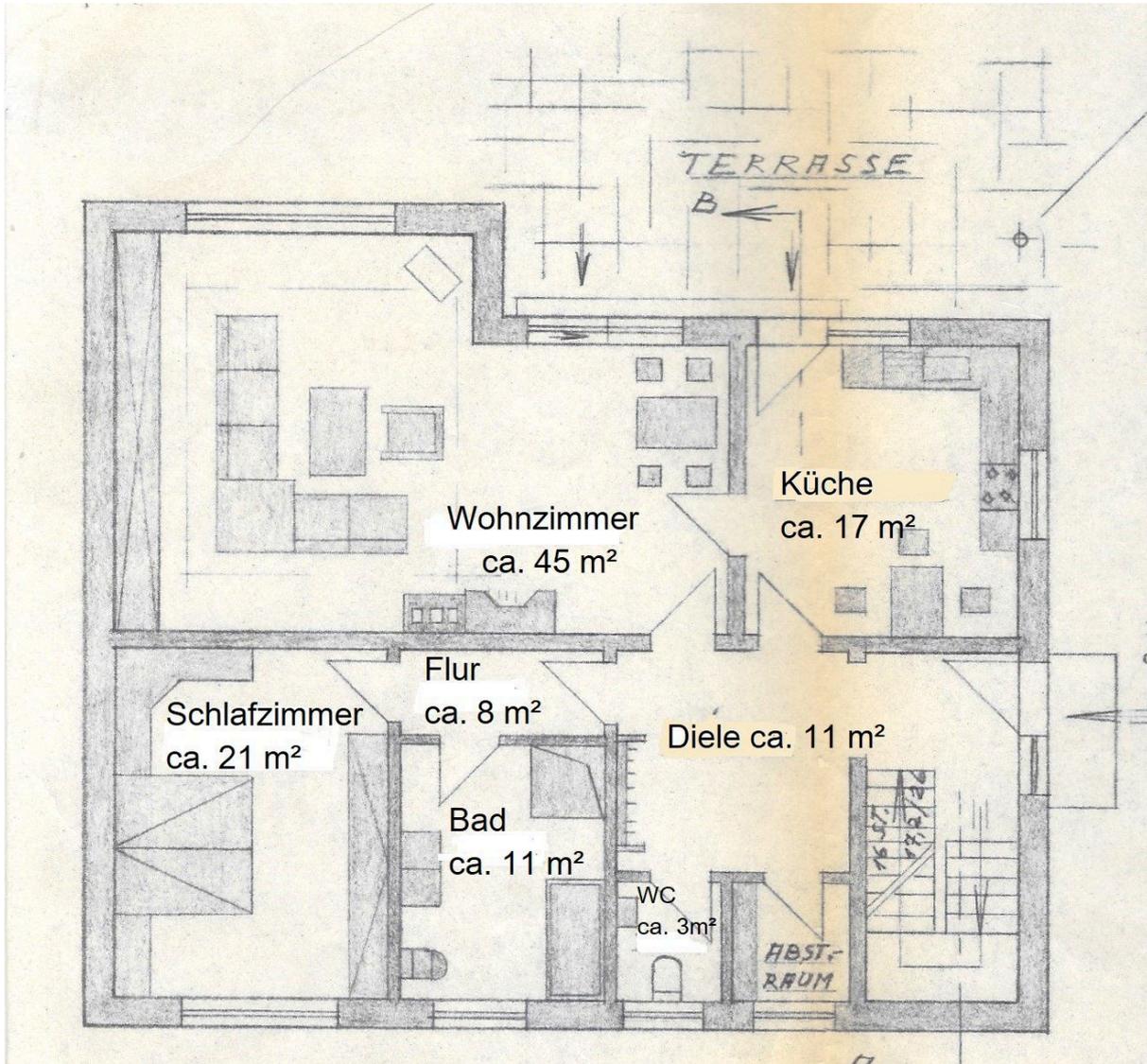
Terrasse Südseite



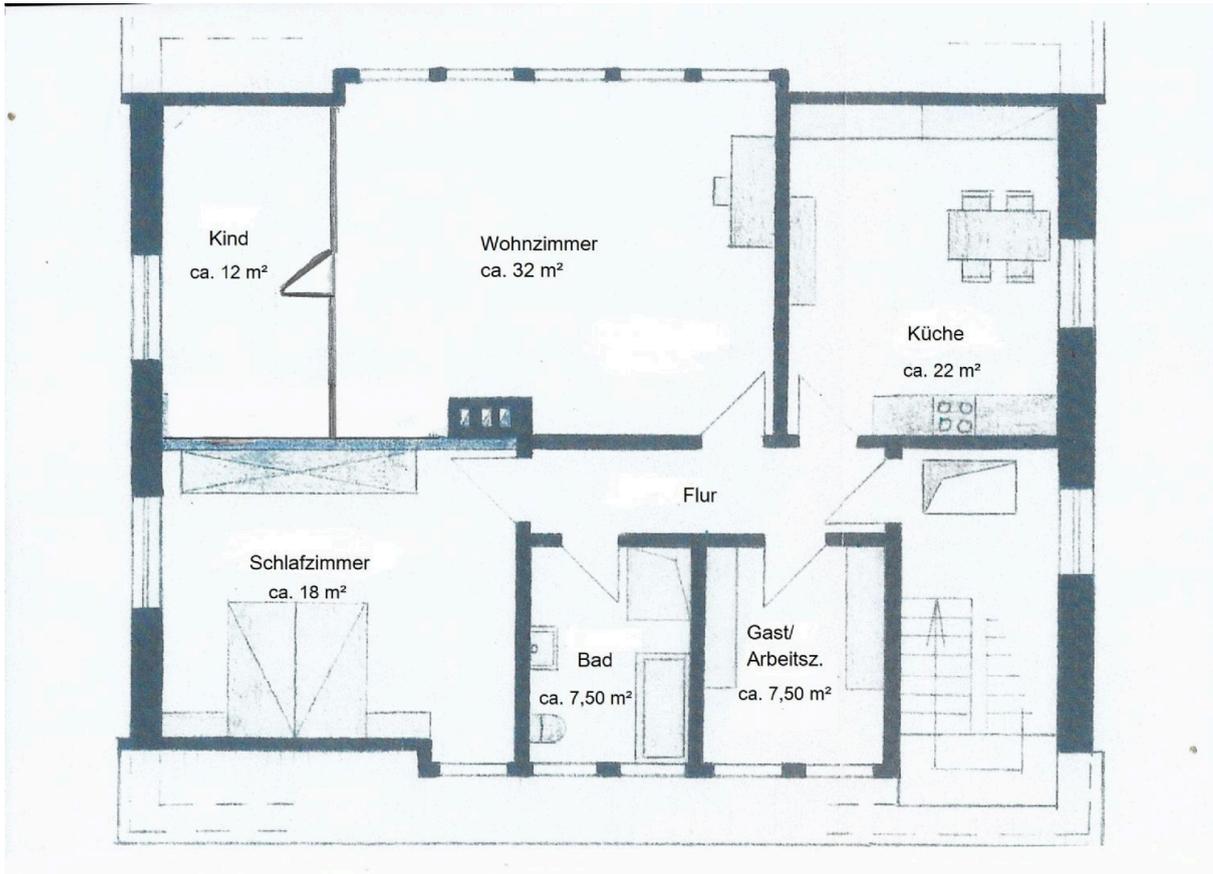
Garten Südseite



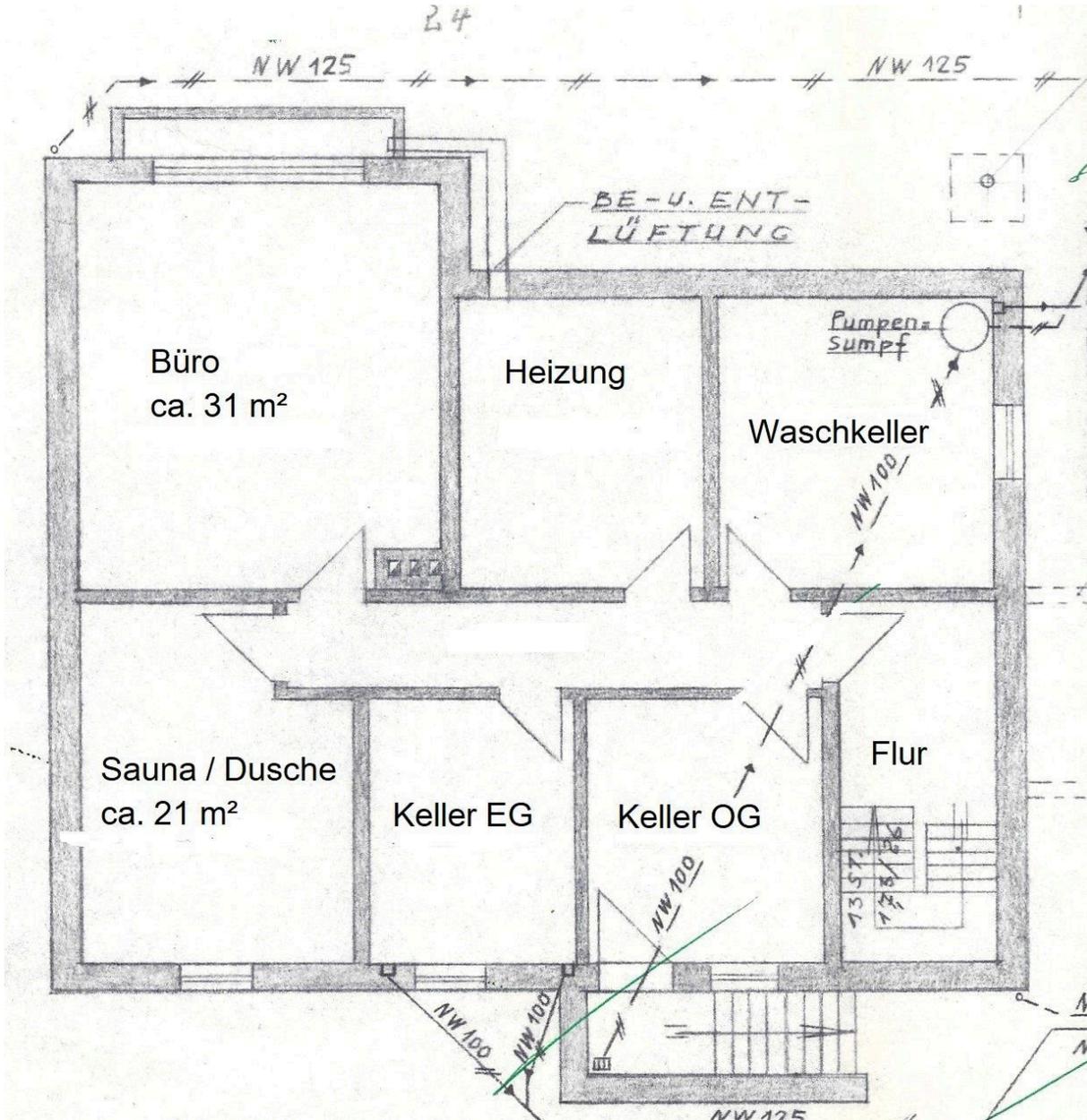
Straßenbild Sackgasse



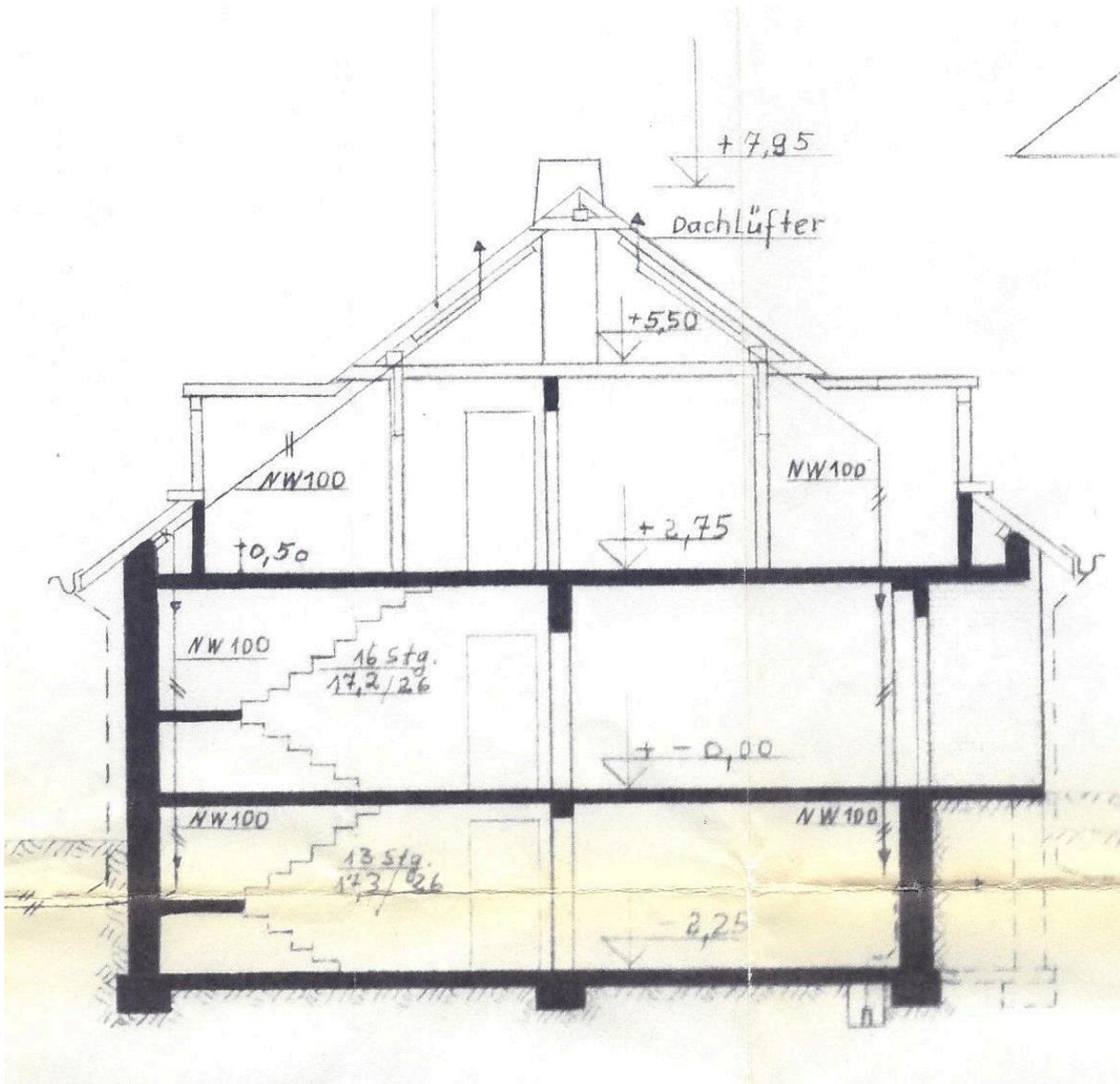
Grundriss EG



Grundriss OG



Keller



Schnitt



Ihr persönlicher Kontakt

Insider Immobilien Münster
Kranichweg 42
48167 Münster

Frau Irmgard Hildebrandt

Tel: +49 251 2874571
im@insider-immobilien-ms.de
www.insider-immobilien-ms.de





Widerrufsbelehrung

Der Auftraggeber hat das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen dieses Mandat zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Mandatsabschlusses. Um das Widerrufsrecht auszuüben, muss der Auftraggeber uns Adresse Maklerfirma mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über seinen Entschluss, dieses Mandat zu widerrufen, informieren. Der Auftraggeber kann dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular (Seite 2) verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Wir weisen darauf hin, dass wir unsere Tätigkeit als Makler erst dann aufnehmen werden, wenn die 14-tägige Widerrufsfrist abgelaufen ist. Sofern Sie uns Ihre ausdrückliche Zustimmung geben, werden wir für Sie bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig bzw. erbringen eine Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit.

Sollten Sie uns vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist beauftragen, belehren wir Sie ausdrücklich darüber, dass das Ihnen zustehende Widerrufsrecht bei einer von uns vollständig erfolgten Vertragserfüllung (Beginn der Maklertätigkeit) erlischt.

Der Auftraggeber beauftragt die Maklerfirma Insider Immobilien Münster ausdrücklich mit der Ausübung des Auftrages schon HEUTE vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist zu beginnen.

ja nein

Ort, Datum

Auftraggeber - Eigentümer



Wenn Sie das Makler-Alleinverkaufsmandat widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es binnen vierzehn Tage nach Erhalt der Vertragszusage zurück an:

Firmenname Insider Immobilien Münster
Anschrift Kranichweg 42, 48167 Münster
E-Mail Adresse im@insider-immobilien-ms.de

Widerruf

Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) das von mir/uns(*) abgeschlossene Makler-Alleinverkaufsmandat

Abgeschlossen am: ____ . ____ . ____

Firma: _____

Vor- und Nachname: _____

Straße, Hausnummer: _____

Postleitzahl, Ort: _____

Ort, Datum Unterschrift Vor- und Nachname

(*) Unzutreffendes bitte streichen.

Ich habe das Musterwiderrufsformular erhalten und zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum

Auftraggeber - Eigentümer





Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 Maklervertrag

Mit der Inanspruchnahme der Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit bzw. mit der Anforderung von Informationen, eines Exposés, der Durchführung von Objektbesichtigungen oder mit der Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer oder dem Vermieter oder deren Stellvertretern, eines von Insider Immobilien Münster angebotenen Objektes, kommt der Maklervertrag mit dem Miet- oder Kaufinteressenten zu den nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen zustande.

§ 2 Maklercourtage (s. auch § 5 Doppeltätigkeit)

Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Vertragsabschluss, so sind nachfolgende Maklerprovisionen unmittelbar nach Vertragsabschluss fällig:

1. Bei Abschluss eines Haus-Kaufvertrages: 5,95 % (inkl. MwSt.) der notariell beurkundeten Kaufpreissumme
2. Bei Abschluss eines Wohnraum-Mietvertrages: 2,38 (inkl. MwSt.) Monatsmieten der vertraglich vereinbarten Nettomiete (dies gilt nur bei Erteilung von Vermieter-Aufträgen sowie von Kunden-Suchaufträgen)
3. Bei Abschluss eines Gewerberaum-Mietvertrages: 3,57 (inkl. MwSt.) Monatsmieten der vertraglich vereinbarten Nettomiete

Die Maklerprovision ist verdient, sobald durch unsere Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises der gewollte oder ein wirtschaftlich gleichwertiger Vertrag zustande gekommen ist.

Dies gilt auch für den Fall, dass es mit einem nachgewiesenen Interessenten oder Vertragspartner zu einem Vertragsabschluss kommt, obwohl die Vertragsverhandlungen zwischenzeitlich unterbrochen wurden und der Makler zu späteren Verhandlungen nicht mehr hinzugezogen wird oder eine andere Person die Verhandlungen weiterführt. Die Maklerprovision ist auch dann fällig, wenn die Tätigkeit des Maklers nur mitursächlich zur Unterzeichnung des Vertrages war. Die Maklercourtage ist unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung bzw. Unterzeichnung eines Kauf- oder Mietvertrages fällig.

§ 3 Notarielle Beurkundung/ Abschluss eines Kaufvertrages/ Mietvertrages/ Pachtvertrages

Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei der Unterzeichnung des Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages sowie auf ein Exemplar der jeweiligen Verträge. Bei Kaufverträgen hat der Makler das Recht, seinen Courtageanspruch durch eine Maklerklausel im Vertrag mit beurkunden zu lassen.



§ 4 Vorkenntnis

Ist dem Empfänger eines Exposés das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er dies der Firma Insider Immobilien Münster innerhalb von 5 Werktagen schriftlich unter Angabe der Quelle und eines geeigneten Nachweises zu dokumentieren. Maßgeblich zur Fristwahrung ist das Datum des Poststempels. Wird innerhalb dieser Frist kein Vorkenntnisnachweis erbracht, so gilt das Objekt als unbekannt.

§ 5 Doppeltätigkeit

Insider Immobilien Münster behält sich vor, auch für die andere Vertragspartei entgeltlich tätig zu werden. In diesem Fall richtet sich die Courtage nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenden gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien zu gleichen Teilen geteilt. Somit zahlen Verkäufer(in) und Käufer(in) für die Vermittlung des Objektes den gleichen Prozentsatz der Provision, verdient und fällig bei einem notariellen Abschluss. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

§ 6 Schadenersatz

Alle Angebote in Form von Offerten bzw. Exposés sind streng vertraulich und nur für den eigenen Gebrauch bestimmt. Der Interessent haftet gegenüber Insider Immobilien Münster in Höhe der vereinbarten Courtage, sofern dieser vorsätzlich oder fahrlässig das für ihn bestimmte Angebot Dritten zur Kenntnis gibt und hierdurch ein Vertrag zustande kommt.

§ 7 Haftung

Alle Angaben zum Objekt basieren auf erteilten Auskünften und Informationen Dritter. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann deshalb keine Haftung übernommen werden. Die versandten Exposés und sonstigen Unterlagen stellen lediglich eine unverbindliche Vorabinformation dar. Die Haftung von Insider Immobilien Münster ist ausschließlich auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten beschränkt.

§ 8 Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen mit der mit Insider Immobilien Münster geschlossenen Verträge bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden haben keine Wirksamkeit.

§ 9 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit des Vertrages oder die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsparteien



verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine Klausel zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen und rechtlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmung gerecht wird.

§ 10 Datenschutz

Uns ist der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten sehr wichtig. Sie sollten wissen, welche Daten wir erheben und wie wir sie verwenden.

§ 11 Personenbezogene Daten

Auf unserer Internetseite gibt es die Möglichkeit, uns personenbezogene Daten zu senden.

"Personenbezogene Daten" sind Informationen, die zur Ermittlung Ihrer Identität genutzt werden können. Dazu zählen Informationen wie Name, Adresse, Postanschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc..

Bezüglich Ihrer personenbezogenen Daten weisen wir gemäß der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) darauf hin, dass diese nach Maßgabe der anwendbaren Datenschutzbestimmungen erhoben, verarbeitet, genutzt und übermittelt werden.

Im Übrigen werden personenbezogene Daten absolut vertraulich behandelt und nur mit gesonderter Zustimmung an Dritte weitergeleitet.

Die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten im o. g. Sinne erfolgt auf freiwilliger Basis und kann von Ihnen jederzeit ohne für Sie nachteilige Folgen mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden. Die Widerrufserklärung wäre zu richten an:

Insider Immobilien Münster

Herrn Gerd Hildebrandt

Kranichweg 42

48167 Münster

oder:

im@insider-immobilien-ms.de

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Datenschutz in offenen Netzen wie dem Internet nach derzeitigem Stand der Technik nicht vollständig zu gewährleisten ist. Fragen hierzu richten Sie bitte an die o.g. Adresse.