Coesfeld

Naturperle! Modernes Wohnhaus mit Grundstück + Halle *Frei oder Vermietet nutzbar* in Coesfeld-Lette

Objektnummer: 24445008

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 220 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 4.978 m^2

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	24445008
Wohnfläche	ca. 220 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1991
Stellplatz	2 x Carport, 6 x Freiplatz

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 640 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Energieausweis gültig bis	23.11.2034
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	202.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

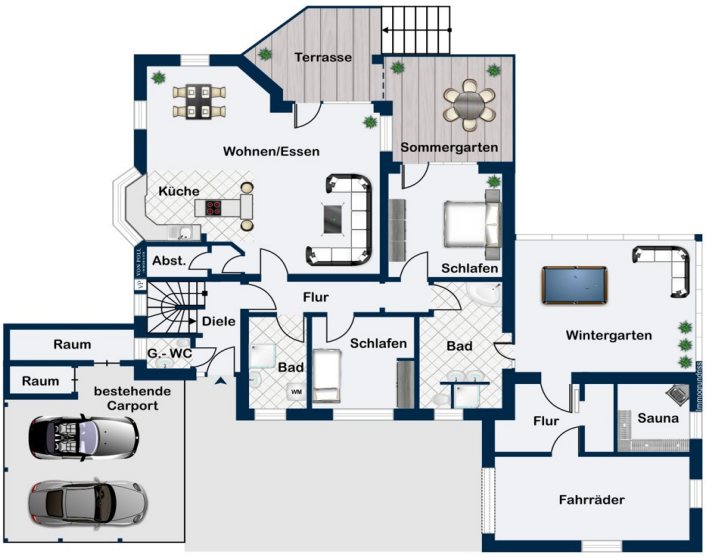
VON POLL IMMOBILIEN®

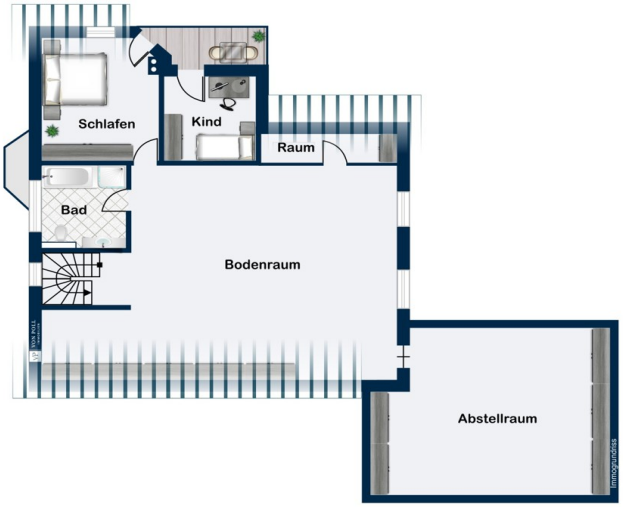
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

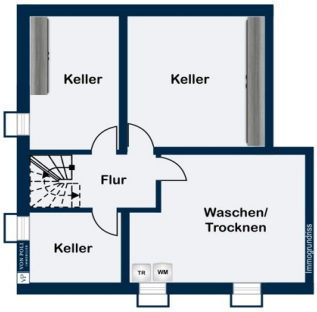
www.von-poll.com

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Grundrisse




Schlafen
Kind
Raum
Bad
Bodenraum
Abstellraum



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Ein erster Eindruck

Wir begrüßen Sie herzlich in dieser Immobilie! Wir freuen uns, Ihnen dieses große und hochwertige Einfamilienhaus mit ländlichem Grundstück und Gewerbehalle/Stallungsgebäude vorstellen zu dürfen. Das 1991 gebaute Haus befindet sich in einer attraktiven ländlichen Wohnlage und bietet eine Wohnfläche von ca. 220,00 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 4978,00 m². Die Gewerbehalle bietet viele Möglichkeiten auf ca. 640 m² Nutzfläche. Ob als Gewerbehof, Montagehalle, Oldtimerhalle bis hin zum Pferdestall ist alles möglich! *Zusätzlich würde es die Möglichkeit der direkten Vermietung des hinteren Teils des Grundstücks inkl. der Gewerbehalle geben. Hierzu gibt es schon einen konkreten Mieter. Die geplante Mietdauer wäre vorerst mit 10 Jahren angedacht. Die Summe der Miete auf 10 Jahre gerechnet, könnte auch vorab vom Kaufpreis abgezogen werden. Für weitere Details melden Sie sich gerne!* Im Erdgeschoss erwartet Sie der offene Wohn- und Essbereich mit Küche, zwei Badezimmer sowie das Gäste-WC, zwei Abstellräume, ein Sommergarten, ein Wintergarten und zwei Schlafzimmer. Der Kochbereich, sowie der Ess/Wohnbereich sind in einem offenen Raum miteinander verbunden. Die Räumlichkeiten werden durch ihre Fensterfronten mit viel Tageslicht gefüllt und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die gehobene Einbauküche ist mit hochwertigen E-Geräten ausgestattet. Zudem bietet die Küche ausreichend Platz für alle Ansprüche. In diesem Bereich des Hauses befindet sich auch der Abstellraum. Angrenzend folgt das 1. Badezimmer das aktuell auch als Waschraum dient. Daneben erwartet Sie dort ein Schlafzimmer. Den Flur entlang befindet sich das Hauptschlafzimmer mit Zugang zum neu gebauten Sommergarten mit Glaselementen. Angrenzend wird durch eine Glastür das Hauptbadezimmer erreicht. Dieses ist mit einer ebenerdigen Regendusche, einer Eckbadewanne und einem Doppelwaschtisch ausgestattet. Von dort aus erreicht man den fest angebauten Wintergarten mit Panoramasauna. Anschließend erreicht man dort den Hauswirtschaftsraum und die Garage. Im Obergeschoss wurden einige Umbaumaßnahmen vorgenommen. Der Hauptraum ist vorbereitet und kann nach eigenen Wünschen umgestaltet werden! Dort befindet sich auf der linken Seite ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und einem großzügigen Waschtisch. In den zwei Schlafräumen danebenliegend ist bereits ein Vinylboden verlegt. Die beiden Zimmer besitzen einen Zugang zum Balkon mit tollem Blick ins Grüne. Zusätzlich zu diesen Räumen gibt es noch einen kleinen Abstellraum. Im Obergeschoss gibt es noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten! Im Kellergeschoss befinden sich 4 Räume. Darunter ein Waschraum mit Grundwasserpumpe und Wasseraufbereitung. Dort befindet sich auch die Whirlpooltechnik. Dazugehörig der Filter und ein Wärmetauscher. Die restlichen Räume werden aktuell nur als Abstellmöglichkeiten genutzt. Auch hier gibt es noch viele

Gestaltungsmöglichkeiten. Im Außenbereich des Wohnhauses gibt es eine Terrasse mit Markise und Whirlpool. Daneben gibt es einen neu gebauten Sommergarten mit Glasschiebeelementen. Auf den großen Rasenflächen befindet sich angrenzend zum Teich ein kleines Häuschen. Das Haus am See! Mit Sicherheit ein Highlight für Ihre Gäste. Auf dem Grundstück wäre auch die Unterbringung von Pferden möglich. Die Gewerbehalle könnte somit auch wieder zum Stallungsgebäude umfunktioniert werden. Aktuell ist die Halle als Gewerbehalle genutzt. Dort befinden sich 3 Büroräume mit Fußbodenheizung und Heizkörpern zusammen mit einem Badezimmer. Die Halle kann flexibel umgenutzt werden. Dieses Anwesen bietet viele Möglichkeiten. Für alle die eine ruhige und Naturnahe Wohnlage bevorzugen! Ein wundervoller Ort, um dem Alltag zu entfliehen oder mit Familie und Freunden unvergessliche Momente zu verbringen. Überzeugen Sie sich bei der Besichtigung selbst von der Einzigartigkeit, dem Charme und der Vielfältigkeit dieser Immobilie. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Ausstattung und Details

- Massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit Verblender versehen
- Massive Stahlbetondecken im Keller und Erdgeschoss
- Satteldachkonstruktion mit Zementdachziegel
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- Massive Betontreppen
- Massiver Wintergarten + Sauna aus dem Jahr 2021

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Blockheizkraftwerk 5 KW mit 18 KW Wärmeleistung. Bj. 2023
- Teilweise Fußbodenheizung teilweise Heizkörper
- Klimaanlage im Wohnbereich
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Sat-Anlage
- PV Anlage (46,9 KW/p) Bj. 2012
- Bäder voll gefliest mit Dusche, Badewanne & Doppelwaschtisch

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Holzfenster mit 2-Fachverglasung
- Elektrische Rollläden teilweise
- Weiße Holztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl, Parkett
- Hochwertige Einbauküche

Stellplätze und Gartenanlage:

- Doppelcarport + Garage
- Weitere 6 Freiplätze stehen zur Verfügung
- Tiefbrunnen mit Wasseraufbereitungsanlage
- 3 Kammer Klärsystem mit Verrieselung
- Flüssiggastank 4800 liter groß
- Flüssiggastankstelle 4800 liter Tank
- Terrasse mit Whirlpool (Bj. 2021)
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Neuer Sommergarten mit Glasschiebeelementen
- Eingefriedeter Hintergarten

Hallengebäude:

- Mit Styrodur gedämmt
- Mit Raketenbrenner als Heizung ausgestattet

Berechneter Energiebedarf des Hallengebäudes: 100,7 kw/h laut

Energiebedarfsausweis vom 24.11.2024 liegt vor. Gültig bis 24.11.2034!
- Badezimmer mit Dusche und Fußbodenheizung
- Hallenflächen mit Einbauschränken
- Halle beheizbar
- 3 Büroräume beheizt 70 m2. Mit Fußbodenheizung + Abstelletage

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und ländlichen Wohnlage in Coesfeld-Lette. Diese Lage vereint das Beste aus dörflicher Idylle und städtischem Komfort – ideal für Familien, Paare und Ruhesuchende, die in einer naturnahen Umgebung leben möchten. Umgebung und Natur: Coesfeld-Lette ist bekannt für seine naturnahe Umgebung. In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Wander- und Radwege zur Erholung im Grünen ein, und die Landschaft des Münsterlandes bietet idyllische Felder und Wälder, die zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Der nahegelegene Letter Berg ist ein beliebtes Ziel für Naturfreunde und bietet eine wunderschöne Aussicht. Infrastruktur und Versorgung: Trotz der ruhigen Lage bietet Coesfeld-Lette eine gute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Supermarkt, Bäckereien sowie Cafés und Restaurants sind nur wenige Minuten entfernt und sorgen für einen komfortablen Alltag. Auch Apotheken und medizinische Versorgungseinrichtungen sind gut erreichbar. Bildung und Familienfreundlichkeit: Für Familien bietet Lette eine Vielzahl von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. Der Ortsteil verfügt über eine Grundschule und mehrere Kindergärten, während weiterführende Schulen und Bildungszentren im nahegelegenen Coesfeld gut erreichbar sind. Der Bahnhof Lette (Westf) bietet direkte Zugverbindungen nach Coesfeld und Münster. Die Nähe zur Bundesstraße B474 und zur Autobahn A31 ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an das regionale Straßennetz und an größere Städte wie Münster und das Ruhrgebiet.

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 202.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24445008 - 48653 Coesfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Luis Münzer & Michael Knieper

Süringstraße 4 Coesfeld
E-Mail: coesfeld@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com