



**LASS IMMOBILIEN**  
GMBH

Immobilienexposé  
**Attraktives Wohn- und Geschäftshaus im  
westl. Münsterland !**

Objekt-Nr.:  
64981#CBSVF



## Haus zum Kauf

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus im westl. Münsterland !

**Kaufpreis**  
985.000 €

 **280 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **11**  
Zimmer

 **416 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **111 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche (ca.)

 **1970**  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	985.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	5,95	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 64981#CBSVF

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	280 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11
	Nutzfläche (ca.)	111 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	416 m <sup>2</sup>
	Kellerfläche (ca.)	140 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Badezimmer	4
	Anzahl separate WCs	2
	Anzahl Balkone	1

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	sofort
	Modernisierungen	2012
	Provisionspflichtig	✓
	Vermietet	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1970
	Zustand	modernisiert
	Dachform	Flachdach
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Wanne
	Küche	Einbauküche
	Boden	Granit
	Kamin	✓
	Sauna	✓
	Wintergarten	✓
	Gäste-WC	✓

## Beschreibung

Modern, sehr gut renoviert und schick präsentiert sich diese attraktive Kapitalanlage, die auch reizvoll für Eigennutzer ist!

Im Erdgeschoß befindet sich ein seriöses Dienstleistungsunternehmen.

Das Büro wurde erst kürzlich aufwändig mit einer ansprechenden Atmosphäre versehen und ist langfristig vermietet.

Die Wohnungen verfügen über einen separaten und ruhigen Zugang in einem geräumigen, hellen Treppenhaus.

Jede Wohnung ist hochwertig ausgestattet.

Nicht nur geräumige Platzverhältnisse überzeugen, sondern auch Ausstattungsdetails wie Kamin, Gäste-WC, zwei Bäder und heller Wintergarten mit versetzter Ebene ( zusätzlich Balkon vorhanden!) machen diese Wohnungen zu einem begehrten Haus für den Eigennutzer!

Das Haus ist voll unterkellert, der Keller hat eine überdurchschnittliche Deckenhöhe und bietet sogar einen Saunabereich!

Direkt am Haus befindet sich eine Garage, zusätzlich kann hier ein weiterer Stellplatz genutzt werden.

Fahrräder und Gartengeräte können in einem separatem Raum untergebracht werden.

## Ausstattung

- hochwertige Ausstattung
- modernes Büro im Erdgeschoß mit bodentiefen Fenstern, saniert 2012 mit neuen Fenstern,

Fußbodenheizung, Elektrik etc.

- luxuriös ausgestattete Wohnungen, renoviert 2010 und 2000
- Fenster der Wohnungen ( 1. und 2. OG ) erneuert 2000
- Flachdach erneuert 2014
- Heizung erneuert 2008
- Kamin in jeder Wohnung
- 2 Tageslichtbäder plus Gäste-WC pro Wohnung
- geräumige Freisitze
- Granitfußböden
- hübscher Eingangsbereich mit schöner Gartengestaltung
- große Garage und zusätzl. Stellplatz am Haus
- Abstellraum im Vorgarten für Fahrräder, Gartengeräte etc.

- Kellergeschoß mit höherer Decke
- neue Sauna
- Aufteilung in kleinere Wohnungen möglich

## Lage

Heiden im westl. Münsterland: ein gemütlicher und attraktiver Ort mit sehr guten Anbindungen in alle Richtungen und einer sehr guten Infrastruktur!

Das Haus liegt in ruhiger Ecklage in unmittelbarer Nähe des Rathauses ohne beengende Nachbarbebauung.

Nicht nur alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, auch der Weg in die Natur ist kurz!

Öffentliche Parkmöglichkeiten sind ebenfalls fußläufig erreichbar!

## Sonstiges

Für detaillierte Informationen und die Beantwortung Ihrer Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Gern vereinbaren wir mit Ihnen auch einen persönlichen Termin in unseren Büroräumen.

Hinweis: Alle Angaben basieren auf Auskünften des Verkäufers. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben können wir daher nicht übernehmen.

Courtage: 5,95% des Kaufpreises inkl. der zurzeit gültigen Mehrwertsteuer, zahlbar vom Käufer/Erwerber an die Firma Lass Immobilien GmbH, fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir keine Kontaktanfragen ohne vollständige Anschrift und Telefonnummer der Interessenten bearbeiten können.

Ihr Ansprechpartner:  
Rainer Schulte-Nölke  
Tel: 0172-5857799

## Energieverbrauchsausweis



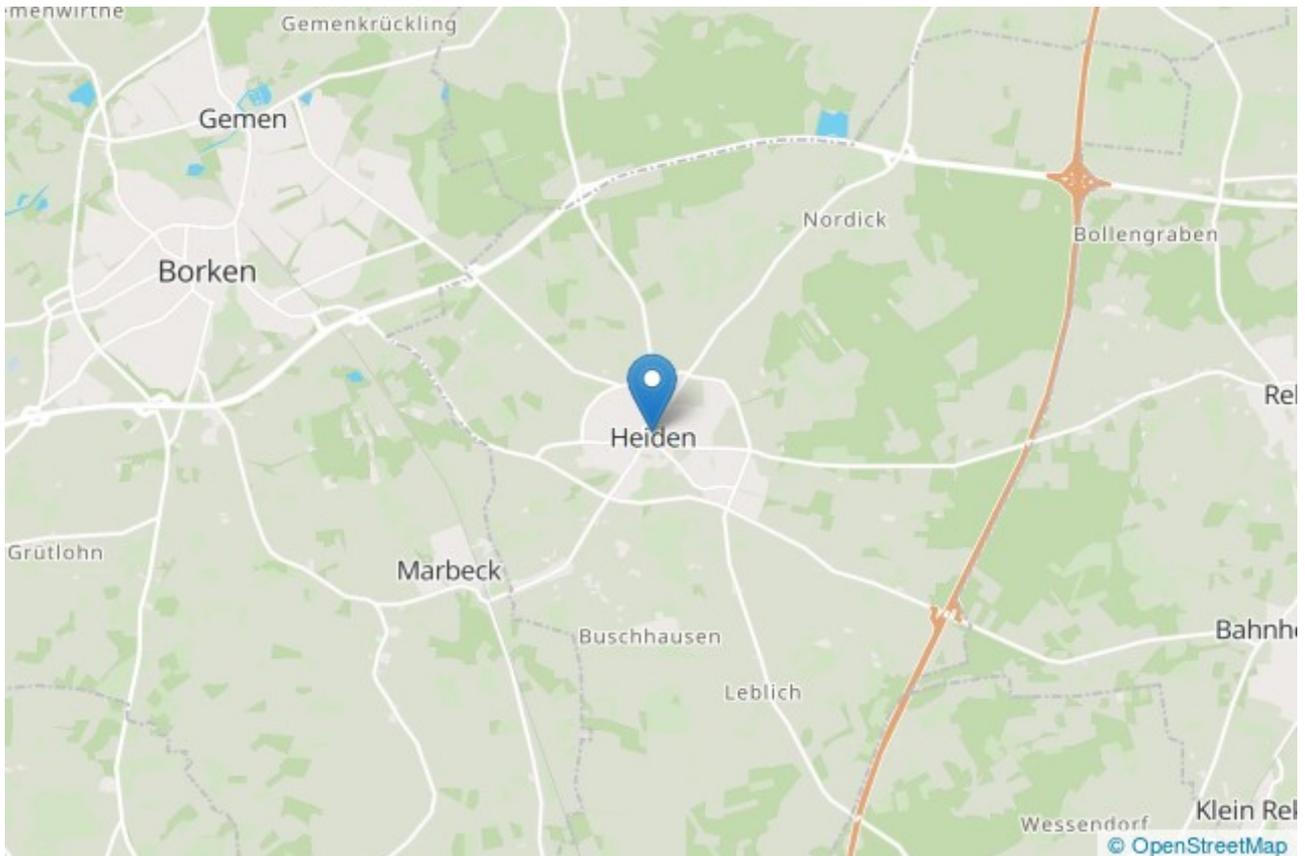
<b>Endenergieverbrauch</b>	81,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Öl
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Öl
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C
<b>Gültig bis</b>	04.01.2027

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Rainer Schulte-Nölke
<b>Telefon</b>	+49 172 5857799
<b>Ort</b>	48167 Münster
<b>E-Mail</b>	r.schulte-noelke@lass-immobilien.de

## Lage und Umgebung

46359 Heiden





Straßenansicht



Straßenansicht 2



Privateingang



hübscher Vorgarten



große Garage





Balkon



rückwärtige Ansicht