



**LASS IMMOBILIEN**  
GMBH

Immobilienexposé  
**Landwirtschaftliches Anwesen mit großem  
Wohnhaus in Sendenhorst-Albersloh**

Objekt-Nr.:  
65028#CBSVF




## Haus zum Kauf

Landwirtschaftliches Anwesen mit großem Wohnhaus in Sendenhorst-Albersloh


**Kaufpreis**  
750.000 €

 217,08 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 9  
Zimmer

 4.088 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 1979  
Baujahr

 6  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	750.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	2,98 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	65028#CBSVF	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	4
	Stellplätze	4
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	217,08 m <sup>2</sup>
	Zimmer	9
	Grundstück (ca.)	4.088 m <sup>2</sup>
	Kellerfläche (ca.)	120 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	6
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	2
	Anzahl Balkone	1
	Anzahl Terrassen	1

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1979
	Lage/Gebiet	1A
	Zustand	teil/
	Dachform	Satteldach
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Kamin	✓
	Gäste-WC	✓

## Beschreibung

Das landwirtschaftliche Anwesen, welches wir Ihnen heute anbieten können, liegt vor den Toren von Sendenhorst-Albersloh, genauer gesagt, innerhalb der Bauernschaft Ahrenhorst.

Die Gesamtgröße des Grundstücks beträgt 4.088 m<sup>2</sup>.

1980 wurde das große Wohnhaus errichtet, in Massivbauweise, mit Satteldach, verklinkert und voll unterkellert.

Die Gesamt-Wohnfläche von ca. 217,08 m<sup>2</sup> erstreckt sich über das Erd- und das 1. Obergeschoss.

Insgesamt 9 Zimmer, davon 6 Schlaf-/Gäste-/Arbeitszimmer stehen in den beiden Etagen zur Verfügung.

Zentraler Raum des ca. 104 m<sup>2</sup> umfassenden Erdgeschosses ist die rund 21 m<sup>2</sup> große, gemütliche Wohndiele mit offenem Kamin.

Der geräumigen Wohnküche vorgelagert sind eine Speise-/Abstellkammer und ein separater Garderobenbereich.

Die Küche verfügt über einen eigenen Hofzugang.

Der Wohnküche direkt angeschlossen ist die Wohnstube / das Wohnzimmer für den alltäglichen Gebrauch.

Die "gute Stube", wie man so schön sagte, das rund 32 m<sup>2</sup> große Wohn-/Esszimmer, ist der größte Raum des Erdgeschosses.

Sowohl die Wohnstube als auch die gute Stube sind nach Westen ausgerichtet und lichtdurchflutet durch die großen Fensterfronten.

Der Ausblick ist unbezahlbar. Von hieraus kann man die Weite der Landschaft mit ihren Wiesen, Feldern und Wäldern in vollen Zügen genießen.

Auch hat man von beiden Räumen aus Zugang zur überdachten Terrasse und zum großen Garten.

Ein Gäste-/Schlaf-/Arbeitszimmer und ein Gäste-WC mit Fensterlüftung sind ebenfalls in dieser Etage angelegt.

Im ca. 113 m<sup>2</sup> großen Obergeschoss befinden sich insgesamt 5 Schlafzimmer, die natürlich variabel nutzbar sind.

2 der Schlafzimmer haben jeweils Zugang zu einem westlich ausgerichteten, gemeinsam nutzbaren Balkon.

Ein geräumiges, helles Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, 2 Waschtischen und WC, sowie ein weiteres Gäste-WC mit Fensterlüftung sind ebenfalls im 1. OG vorhanden.

Das Dachgeschoss ist zwar nicht ausgebaut, aber giebelseitig mit Fenstern versehen und es hält großflächige Lagermöglichkeiten vor.

Ein offener Treppenaufgang führt vom Dach- bis ins Kellergeschoss.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>, 5 Keller-/Vorratsräumen und einem zusätzlichen Außenzugang bietet auch diese Etage vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Beheizt wird das Gebäude mittels einer Elektro-Fußbodenheizung.

Die Kunststofffenster sind isolierverglast und mit Rollläden ausgestattet.

Das Wohnhaus ist im Innenbereich renovierungsbedürftig, was aber gleichzeitig auch die Möglichkeit bietet, die eigenen Wünsche und Vorstellungen, hinsichtlich der Gestaltung, umzusetzen.

Insgesamt sind aber alle Gebäude in einem guten Allgemeinzustand.

Die Hoffläche vor dem Gebäude, die Einstellplätze, die Zufahrt und die Zuwegungen sind gepflastert.

Auf dem Grundstück befinden sich ebenfalls:

- eine umgebaute Remise, die heute als Carport mit Platz für 2 PKWs genutzt wird
- ein großer Bullenstall (Das Wirtschaftsgebäude (ehem. Wohnhaus) und das vorhandene Stallgebäude wurden 1988 zusammengelegt und zu einem großen, modernisierten

Bullenstall umgebaut. Die Erneuerung des Daches erfolgte im Jahr 2000)

- der ehemalige Schweinestall (Quergebäude)

- eine Scheune, die in Teilen auch als Werkstatt und Stall genutzt wurde;

Wie bei Gehöften im Außenbereich üblich, verfügt auch diese Hofanlage über Wasser-Eigenversorgung und eine Kläranlage.

Für den Fall, dass das Anwesen zum Beispiel zur Pferdehaltung genutzt werden soll und zu diesem Zweck gegebenenfalls weiteren Grünflächen benötigt werden, so könnten diese zusätzlich käuflich erworben oder auch angepachtet werden.

Die Immobilie ist frei und ab sofort verfügbar.

## Ausstattung

# Landwirtschaftliches Anwesen mit großem Wohnhaus und Nebengebäuden im Außenbereich von Sendenhorst-Albersloh

# Grundstücksgröße: 4.088 m<sup>2</sup>

# Baujahr Wohnhaus: 1980

# Massivbauweise mit Satteldach

# Fassade verklindert

# Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

# Voll unterkellert (ca. 120 m<sup>2</sup> Kellerfläche - 5 Kellerräume)

# 2 Geschosse (EG und OG)

# Dachgeschoss nicht ausgebaut

# Gesamt-Wohnfläche: 217,08 m<sup>2</sup>

# 9 Zimmer, davon 6 Schlaf-/Gäste-/Arbeitszimmer

# Ca. 21 m<sup>2</sup> große Wohndiele mit offenem Kamin (EG)

# Geräumige Wohnküche mit Hofzugang und angeschlossener "Wohnstube" (EG)

# Die "gute Stube" - ein ca. 32 m<sup>2</sup> großes Wohn-/Esszimmer (EG)

# Beide Wohnräume mit West-Ausrichtung, großen Fensterfronten, jeweils eigenem Zugang zur Terrasse und in den Garten und traumhaftem Ausblick in die Natur.

# Ein Arbeits-/Schlafzimmer im Erdgeschoss

# 2 Gäste-WCs mit Fensterlüftung (EG und OG)

# 5 Schlaf-/Gäste-/Arbeitszimmer im Obergeschoss

# 2 der Schlafzimmer mit Zugang zum gemeinsam nutzbaren Balkon



# Geräumiges Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, 2 Waschtischen und WC (OG)

# Elektro-Fußbodenheizung

# Das Einfamilienwohnhaus ist sanierungsbedürftig

# Hoffläche, Einstellplätze, Zufahrt und Zuwegungen gepflastert

# Weitere Gebäude auf dem Grundstück:

- Zum Carport umgebaute Remise mit Platz für 2 PKWs

- Großer, 1988 ausgebauter und modernisierter Bullenstall. - Dacherneuerung im Jahr 2000

- Ehemaliger Schweinestall (Quergebäude)

- Scheune - Nutzung in Teilen als Werkstatt und Stall

# Eigenwasserversorgung und Kläranlage

# Bei Bedarf: Ankauf oder Anpachtung von weiteren Flächen möglich

# Die Immobilie ist frei und ab sofort verfügbar.

## Lage

Albersloh ist einer von 2 Ortsteilen der Stadt Sendenhorst, welche im nordrheinwestfälischen Kreis Warendorf liegt.

Verteilt über eine Fläche von 48,76 km<sup>2</sup> leben mittlerweile ca. 4.250 Einwohner in Albersloh. Da der Ort sich seinen „ländlich dörflichen“ Charme bis heute bewahren konnte, ist er als „Wohnort mit Entschleunigungs-Garantie“ das perfekte Pendant zum stressigen, lauten Arbeitsalltag.

Gegliedert ist Albersloh in die Ortsteile/Bauernschaften Dorf, Sunger, Rummler, Berl, West I und II, Storp, Alst und Ahrenhorst.

Innerhalb der Bauernschaft Ahrenhorst liegt auch die angebotene Hofstelle.

Die Nähe zu den Gemeinden/Stadtteilen MS-Angelmodde, MS-Wolbeck, Alverskirchen (Gem. Everswinkel), Sendenhorst, Drensteinfurt, Rinkerode (Stadt Drensteinfurt) und Hilstrup (Stadt MS), macht den Ort einerseits für Berufspendler attraktiv, andererseits halten ein Großteil dieser Nachbargemeinden/-Stadtteile vielfältige Angebote in jeglicher Hinsicht bereit.

Für die tägliche Grundversorgung bietet der Ortsteil wirklich alles, was man benötigt:

Es gibt einen EDEKA-Markt, eine Metzgerei, 2 Bäckereien, einen Hofladen, einen Tankstellenshop, einen Getränkehandel und eine SB-Filiale der SK Münsterland-Ost.

Zudem kann Albersloh mit vielen weiteren Einzelhandelsgeschäften aufwarten:

Z.B. Geschenkartikel, Haushaltswaren, Stoffe und Kurzwaren, Blumenhandel und Floristik, Servicepartner für Technik, Elektrofachmarkt, Autohandel, Möbelgeschäft,

Motorradgeschäft, Schuhhandel, Parkettböden-Fachhandel und ein großer Raiffeisen-Markt mit Tankstelle.

Werden Handwerker benötigt, muss man nicht lange suchen. Im Ort sind unter anderem

Elektriker, Installateure, Tischler, Dachdecker und Gartenbaubetriebe ansässig.

Auch für das leibliche Wohl ist gesorgt. Restaurants, Gaststätten, Imbisse und ein Eis-Café stehen in Albersloh zur Auswahl.

Die Gesundheit kommt auch nicht zu kurz. Apotheke, Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Heilpraktiker innerh. des Ortes, sorgen für schnelle Hilfe, wenn`s nötig ist.

Das St. Josef-Haus, eine Pflegeeinrichtung, bietet neben betreutem Wohnen, Kurzzeit-, Langzeit- und Tagespflege auch einen offenen Mittagstisch an.

Für die fachgerechte Betreuung und Bildung der jüngsten Albersloher sorgen 3 Kitas und die Ludgerus-Grundschule.

Weiterführende Schulen gibt es in Sendenhorst, MS-Wolbeck und Drensteinfurt.

Zur Freizeitgestaltung stehen unter anderem ein Jugendzentrum, der SV DJK Grün-Weiß Albersloh mit den unterschiedlichsten Angeboten und der Reit- und Fahrverein Albersloh e.V. zur Verfügung.

Eine Vielzahl an Vereinen sorgt dafür, dass auch bei den Erwachsenen keine Langeweile aufkommt. Hierzu zählen der bereits genannte SV, der Albersloher Kanu Club, die Frauengemeinschaft, der Heimatverein Albersloh, eine „Boulegruppe“ oder auch der ortsansässige Schützenverein.

Da der Ort selbst umgeben ist von Feldern, Wiesen und einem großen Wald-/Naherholungsgebiet, der Hohen Ward, bieten sich natürlich ausgedehnte Rad- und Wandertouren zur aktiven Freizeitgestaltung an.

Der Werse-Rad-Weg ist 123 km lang, verläuft durch den Süden vom Kreis WAF und somit auch durch das „Werse-Dorf“ Albersloh.

Auch der Süd-Kurs der 210 km langen 100-Schlösser-Route führt direkt durch Albersloh.

Da sowohl Sendenhorst als auch Albersloh sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden sind, lassen sich die umliegenden Orte, Städte und Regionen, wie z.B. Drensteinfurt, Münster oder auch das Ruhrgebiet problemlos mit dem PKW erreichen.

Außerdem ist der Ort mittels einer Regional- und einer Schnellbuslinie an Sendenhorst, Beckum und Münster angebunden.

Die Bahnstrecke Münster-Warstein, welche durch Albersloh verläuft, dient zwar zurzeit nur dem Güterverkehr, für den öffentlichen Personenverkehr zwischen Sendenhorst und dem Hauptbahnhof Münster wird die Reaktivierung der Linie in den kommenden Jahren aber bereits vorbereitet.

Die geplante Inbetriebnahme soll ca. 2025 erfolgen.

## Sonstiges

Um dieses Objekt einmal genauer kennen zu lernen, empfehlen wir Ihnen unbedingt einen Besichtigungstermin vor Ort.

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

Courtage: 2,98 % des Kaufpreises inkl. der zur Zeit gültigen Mehrwertsteuer, zahlbar vom Käufer/Erwerber an die Firma Lass Immobilien GmbH, fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Die Lass Immobilien GmbH hat mit der Verkäuferseite eine schriftliche

Courtagevereinbarung in gleicher Höhe geschlossen.

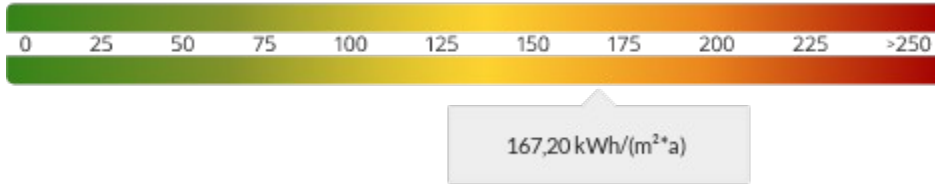
Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir keine Kontaktanfragen ohne vollständige Anschrift und Telefonnummer der Interessenten bearbeiten können.

Ihr Ansprechpartner:

Oscar Lass

02506-1055

## Energiebedarfsausweis



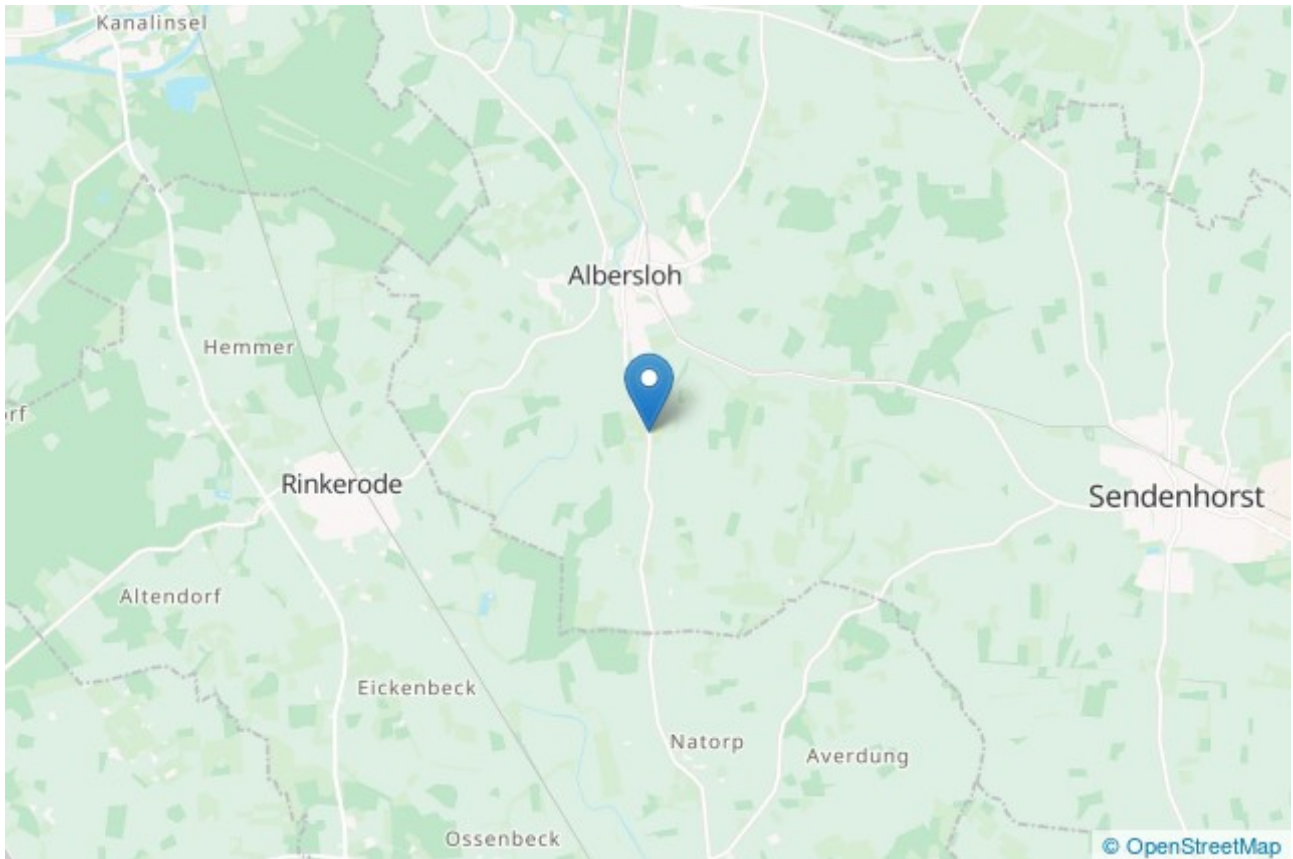
<b>Endenergiebedarf</b>	167,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Elektro
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Strom
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F
<b>Gültig bis</b>	23.11.2033

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Oscar Lass
<b>Telefon</b>	+49 2506 1055
<b>Ort</b>	48167 Münster
<b>E-Mail</b>	oscar.lass@lass-immobilien.de

## Lage und Umgebung

48324 Sendenhorst







Luftansicht



Luftansicht





Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht





Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht



Luftansicht





Luftansicht



Plumsklo



Küche



Kaminofen



Flur OG 2



Elternschlafzimmer





Diele



Bullenstall





Badezimmer OG



Zimmer 2



Wohnzimmer



Treppenaufgang



Terrasse



EG





OG



KG