



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Virtuelle Besichtigung**

360°

Ihr Immobilien Partner!



**FALC**  
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-AIMa-53737

**Arbeiten und Wohnen: Landhaus mit Produktionshallen und Spänesilo!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**Auf Anfrage**  
**3,57 inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>250,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>7.889,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.618,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>10,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>20,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Lagerfläche</b>	<b>2.368,0 m<sup>2</sup></b>

<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

### **Objektbeschreibung**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Das Objekt befindet sich in der Stadt Gronau (Westfalen) im westlichen Münsterland in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt hat rund 46.000 Einwohner und liegt direkt an der niederländischen Grenze. Die nächst größeren Städte sind Enschede (NL) in ca. 13 km Entfernung und Münster (DE) in ca. 60 km Entfernung.*

*Die Verkehrsanbindungen in Gronau sind hervorragend. Mit dem Auto sind die Autobahnen A31 und A30 schnell erreichbar, wodurch man zügig in größere Städte wie Münster und Osnabrück gelangt. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Der Bahnhof Gronau bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Enschede und Münster, was Pendlern zugutekommt.*

*In der Umgebung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Auch die grüne Umgebung mit Wäldern und Seen bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.*

*Insgesamt bietet das Objekt eine gute Infrastruktur und eine interessante Lage für Wohnen und Produktion. Es eignet sich ideal für Handwerksunternehmen, die nach einem geeigneten Standort für ihr Unternehmen suchen.*

*In der Umgebung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Auch die grüne Umgebung mit Wäldern und Seen bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.*

## Objektbeschreibung

*Einzigartiges Wohn- und Gewerbeobjekt mit vielseitigen Möglichkeiten!*

*In ländlicher Lage von Gronau (Westfalen) befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit angeschlossenem Büroanbau. Das Bürogebäude wurde im Jahr 1985 einseitig an das Wohnhaus angebaut und das Wohnhaus wurde außerdem in diesem Jahr um ca. 100 m<sup>2</sup> erweitert. Das Haus bietet insgesamt 10 Zimmer, davon 7 Schlafzimmer, 2 Bäder und eine Gesamtwohnfläche von 250 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück mit einer Fläche von ca. 7.889 m<sup>2</sup> gibt es ausreichend Platz für Parkmöglichkeiten, mit insgesamt ca. 20 Außenstellplätzen und mehr, sowie einer Garage und 3 Lager- und Produktionshallen.*

*Außerhalb des Wohngebäudes finden sich drei Lager- und Produktionshallen auf zwei verschiedenen Flurstücken, sowie ein Spänesilo mit Hackschnitzelheizung von 400 kW aus dem Jahr 1998, die ideal für gewerbliche oder produzierende Zwecke genutzt werden können; wie zum Beispiel einem Holzverarbeitenden Betrieb bietet diese Liegenschaft hervorragende Möglichkeiten.*

*Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt über eine Ölheizung. Insgesamt bietet diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten für Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Beschreibung des Wohnhauses:**

**Willkommen in diesem großzügigen Wohnhaus, das mit seinem einzigartigen Charakter und einer großzügigen Erweiterung aus dem Jahr 1985 beeindruckt. Wahrscheinlich in 1953 erbaut, bietet dieses geräumige Anwesen eine Wohnfläche von etwa 250 m<sup>2</sup> und ist ideal für Unternehmerfamilien, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen möchten.**

**Wohnfläche und Zimmeraufteilung:**

**Wohnfläche: 250 m<sup>2</sup>**

**Zimmer: 7 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, 2 Küchen und Abstellräume**

**Keller: weitere Nutzfläche im Keller für Waschmaschinen und Trockner**

**Das Erdgeschoss besticht durch ein großes Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin und integriertem Essbereich. Eine moderne Einbauküche bietet alles, was man sich von einer zeitgemäßen Küche erwartet. Angrenzend befindet sich noch ein kleiner Hauswirtschaftsraum für weitere Staumöglichkeit.**

**Im Erdgeschoss gibt es zusätzlich ein weiteres Wohnzimmer sowie eine zusätzliche Küche, die Flexibilität und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet.**

**Der einladende Eingangsbereich mit einer Treppe ins Obergeschoss vervollständigt das Wohnkonzept und sorgt für einen repräsentativen Empfang.**

**Das Haus verfügt über sieben großzügige Schlafzimmer im Obergeschoss, von denen zwei Zugang zu einem Balkon bieten. Zwei ältere Badezimmer sorgen für Komfort und Bequemlichkeit.**

**Grundstück und Gewerbeflächen:**

**Grundstücksfläche: ca. 7889 m<sup>2</sup>**

**Gewerbe: Drei Lager- und Produktionshallen und Bürogebäude, ehemals Schreinerei**

**Auf dem weitläufigen Grundstück befinden sich drei gut ausgestattete Hallen, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten:**

**Halle 1:**

**- Größe: ca. 1140 m<sup>2</sup>**

**- Baujahr: ca. 1985**

**- Derzeit vermietete Fläche: ca. 270 m<sup>2</sup>**

**- Ausstattung: Aufenthaltsräume, Ölheizung, sanitäre Einrichtungen**

**Diese Halle bietet ausreichend Platz für Lager- oder Produktionszwecke und ist teilweise vermietet, was zusätzliche Einnahmen generiert. Die sanitären Einrichtungen und Aufenthaltsräume bieten**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



### **Komfort für Mitarbeiter.**

#### **Halle 2:**

- Größe: ca. 623 m<sup>2</sup>
- Baujahr: ca. 1988 und 1989 Nutzungsänderung
- Ausstattung: Gedämmte und beheizbare Stahlhalle mit massivem Mauerwerk, 2 große Rolltore, große Fensteranlage, sanitäre Räume, Aufenthaltsraum
- Erweiterungen: Einbau eines Lacklagers und Nutzung als Zuschnitthalle mit Aufstellung einer Kreis- und Ablängsäge, sowie Einbau eines Aufenthaltsraums mit sanitären Anlagen
- Derzeit vermietet an einen Tiny House Hersteller

**Diese großzügige Halle ist hervorragend isoliert und beheizbar, was sie ganzjährig nutzbar macht. Die großen Rolltore und Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Der Einbau eines Lacklagers und die Nutzung als Zuschnitthalle mit entsprechender Ausstattung machen diese Halle besonders vielseitig und funktional.**

#### **Halle 3:**

- Größe: ca. 538 m<sup>2</sup>
- Baujahr: ca. 1993
- Ausstattung: 80 mm Iso-Paneele, massives Mauerwerk, Fensterflächen in Wand und Dach, großes elektrisches Sektionaltor, großer Wendepplatz und Parkplätze, vor ca. 10 Jahren wurde die Elektrik und das Dach erneuert.

**Diese helle Lager- oder Maschinenhalle ist optimal für verschiedene Nutzungen geeignet. Die hochwertigen Iso-Paneele und die großzügigen Fensterflächen sorgen für eine gute Isolierung und viel natürliches Licht. Das große elektrische Sektionaltor erleichtert die Ein- und Auslagerung von Material und Maschinen. Der große Wendepplatz und die Parkplätze vor der Halle bieten zusätzlichen Komfort und Funktionalität.**

#### **Spänesilo mit Hackschnitzelheizung:**

- Baujahr: 1998
- Energieversorgung: Hackschnitzelheizung (400 kW)

#### **Besonderheiten:**

- Wohnhaus mit Büroanbau: Perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten
- Moderne Ausstattung: Einbauküchen, Badezimmer und sanitäre Einrichtungen
- Viel Platz: Großzügige Wohn- und Gewerbeflächen
- Energieversorgung: Ölheizung in Halle 1, Hackschnitzelheizung 400 kW im Spänesilo



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Der Spänesilo wurde 1998 erbaut. In diesem befindet sich die Hackschnitzelheizung. Eine Hackschnitzelanlage kann Holzreste oder Palettenholz zu Hackschnitzel verarbeiten und in den Bunker blasen.***

***Dieses einzigartige Objekt bietet zahlreiche Möglichkeiten für Handwerksbetriebe und Unternehmerfamilien. Die Kombination aus Wohnkomfort und vielseitig nutzbaren Gewerbeflächen macht dieses Anwesen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit. Nutzen Sie die verschiedenen Räume und Hallen für Ihre geschäftlichen Aktivitäten und genießen Sie gleichzeitig den Komfort und die Großzügigkeit des Wohnhauses.***

***Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Entdecken Sie die zahlreichen Möglichkeiten, die dieses außergewöhnliche Anwesen Ihnen bietet.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

**Besondere Merkmale auf einen Blick:**

- *Ruhige und ländliche Lage, Bushaltestelle direkt vor der Haustüre*
- *Das Wohnhaus wurde 1985 erweitert, insgesamt 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Nutzfläche*
- *7 Schlafzimmer, 2 große Wohnbereich, 2 Küchen, 2 Bäder*
- *Neuer Warmwasserspeicher im Keller*
- *Angrenzender Büroanbau mit ca. 65 m<sup>2</sup> Nutzfläche*
- *3 Lager- und Produktionshallen mit Aufenthaltsräumen, Baujahre 1993, 1988, 1985*
- *Ölheizung Blockkraftwerk*
- *Spänesilo, Baujahr 1998 mit Hackschnitzelheizung von 400 kW*
- *Dachflächen für Photovoltaik möglich*
- *Großer Wendekreis für LKWs*
- *Parkplätze*

**Das Grundstück mit 5426 m<sup>2</sup> mit Halle 2 mit überdachtem Unterstellbereich von ca. 614 m<sup>2</sup> und Halle 3, sowie der Spänebunker kann auch separat gekauft werden.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***FALC Immobilien - einfach mehr!***

***Die Immobilie kann nach Terminvereinbarung besichtigt werden. Falls Sie eine Finanzierung benötigen, können wir Ihnen gerne behilflich sein.***

***Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***FALC Immobilien Dorsten und Schermbeck***

***Alina Masznyik***

***Mobil: 0176 / 845 783 70***

***Festnetz: 02362 / 9 666 935***

***E-Mail: [alina.masznyik@falcimmo.de](mailto:alina.masznyik@falcimmo.de)***

***Ihre Hotline am Wochenende: 0800 - 646 0 646***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC

FALC

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

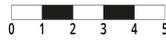
*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

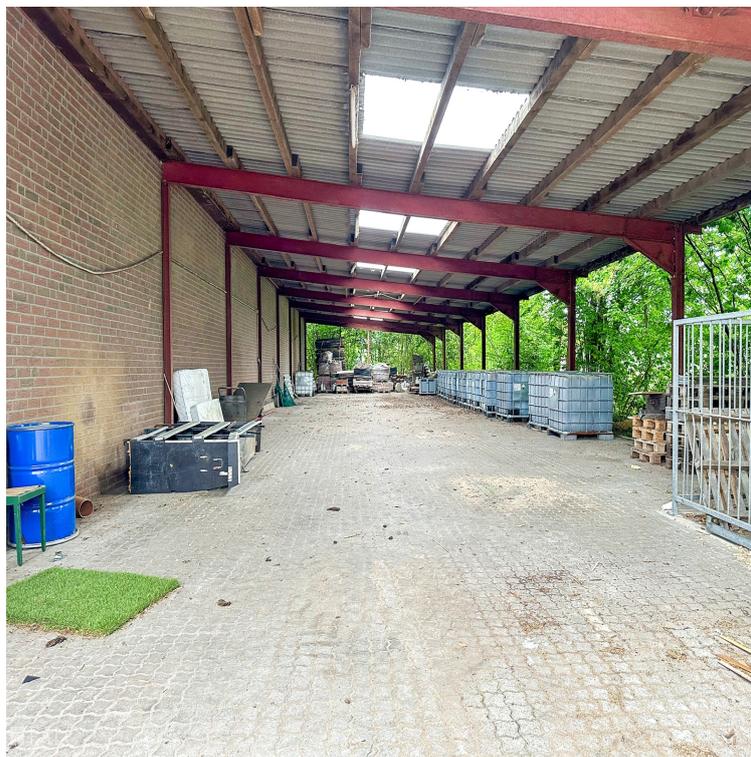
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Obergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

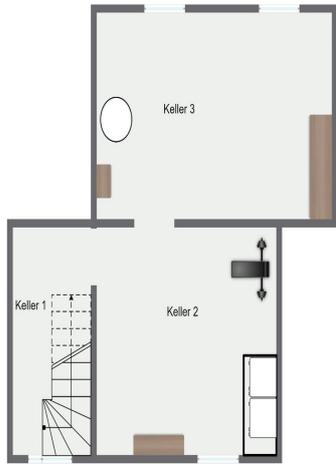


WP

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Kellergeschoss 0 1 2 3 4 5

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)