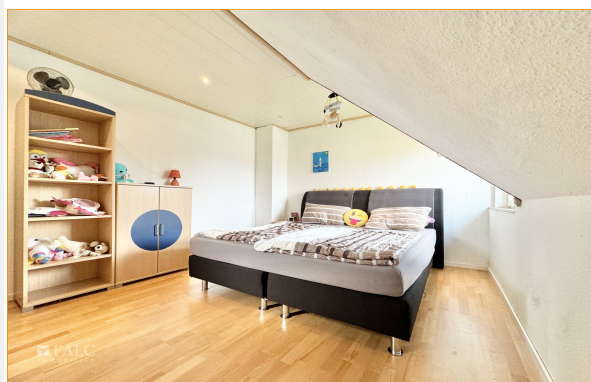




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KeLa-41547

## Familienhaus in Bahnhof Reken - Zweifamilienhaus mit großem Grundstück

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**449.000,00 €**

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**

**2.480,66 €**

**Provision**

**keine zuzügliche Käuferprovision 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>181,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.240,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>181,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1933</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>17.12.2033</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>1</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>255.52</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1933</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**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

## Lage

*Bahnhof-Reken ist eine charmante Gemeinde in Nordrhein-Westfalen, die für ihre idyllische Lage und ihre Nähe zur Natur bekannt ist. Die Gemeinde liegt im westlichen Münsterland und besticht durch eine Mischung aus ländlichem Flair und guter Verkehrsanbindung. Der Ort selbst ist Teil der Gemeinde Reken und liegt östlich des Hauptortes Reken.*

*Bahnhof-Reken verdankt seinen Namen dem örtlichen Bahnhof an der Bahnstrecke von Dorsten nach Coesfeld. Inmitten einer grünen Umgebung bietet Bahnhof-Reken eine Vielzahl von Wander- und Radwegen, die sich durch malerische Landschaften schlängeln. Die Nähe zu Wäldern und zum Halterner Stausee ermöglicht Outdoor-Aktivitäten und Naturerlebnisse. In unmittelbarer Nähe liegt der Frankenhof, ein beliebtes Ausflugsziel mit Bauernhofcharme, der vielfältige Aktivitäten und Erlebnisse für Familien und Naturinteressierte bietet.*

*Die Gemeinde ist gut vernetzt und bietet trotz ihrer Ruhe eine gute Anbindung an umliegende Städte wie Münster, Essen und Dortmund über die Autobahnen A31 und A43 sowie durch den Bahnhof, der den öffentlichen Nahverkehr erleichtert. Ein Ort, der Ruhe und Erreichbarkeit gekonnt miteinander vereint.*

## Objektbeschreibung

*Im schönen Bahnhof-Reken steht dieses Zweifamilienhaus, welches Ihnen und Ihrer Familie ein gemütliches Zuhause bietet.*

*Das 1933 errichtete Hauptgebäude wurde 1998 durch einen Anbau erweitert und bietet auf zwei Etagen viel Platz und lädt zum kreativ werden ein. Beide Etagen sind nahezu identisch aufgeteilt und bieten viele Möglichkeiten - Mehrgenerationenhaus, Teilvermietung oder die komplette Nutzung als Einfamilienhaus.*

*Treten Sie ein in diesen großzügigen und lichtdurchfluteten Eingangsbereich, der geschickt das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss verknüpft. Ein Raum, der Platz bietet für Ihre Garderobe, den Kinderwagen oder alles andere, was Ihr tägliches Leben bereichert.*

*Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Wohnzimmer zwei gemütliche Schlafzimmer, die das perfekte Setting für ein Kinder- und ein Schlafzimmer bieten. Beide Zimmer werden durch die großen Fenster von Tageslicht geflutet und bieten viel Platz.*

*Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, in welchem ein Kamin für gemütliche Abende sorgt. Dies ist der Ort, an dem sich die gesamte Familie am Ende einer ereignisreichen Woche versammelt, um bei einer Partie Gesellschaftsspiele einen heißen Kakao zu genießen. Dieser Raum*

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*

*ist nicht nur für Sie einladend, sondern auch für Ihre Gäste. Die Anwesenheit von einem Gäste-WC und einem Badezimmer direkt nebeneinander ist ein echter Pluspunkt – sie ermöglichen Ihnen, Ihre Privatsphäre gezielt von dem Ihrer Besucher zu trennen, was ein besonderer Vorteil ist.*

*Ideal zum Lagern und Ordnung halten sind zu dem noch der Hauswirtschaftsraum, so wie ein weiteres Durchgangszimmer, wo Ihre Waschmaschine und Ihr Trockner Platz finden.*

*Das Obergeschoss ähnelt dem Erdgeschoss, vor allem in seiner Gemütlichkeit und den Gestaltungsmöglichkeiten. Auch hier finden Sie wieder zwei beinahe zu identische Schlafzimmer, ein behagliches Wohnzimmer und eine geräumige Küche. Ein alltagserleichternder Waschraum und ein Abstellraum runden das Angebot ab.*

*Das große Grundstück erstreckt sich über 1240 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen neben einer Terrasse zum entspannen und einem großen Garten zum Klettern und Spielen auch noch ein weiteres großes Grundstück, auf welchem in Absprache mit einem Architekten unter Berücksichtigung des Bauplans auch eine mögliche weitere Bebauung möglich wäre.*

**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*

## **Ausstattung**

*Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie immer wieder modernisiert und renoviert. Eine Kernsanierung erfolgte rund um das Jahr 1998.*

*Zu den Gesamtverbesserungen gehören teils neue Heizkörper und überarbeitete Leitungen sowie eine vollständig erneuerte Elektroinstallation. Die Bäder wurden 1998 ebenfalls komplett erneuert.*

*Die Wasserleitungen wurden im effizienten Rohr-in-Rohr-System ausgetauscht. Mit Fenstern, die einen UW-Wert von 1,1 aufweisen und getönt sind, wird optimale Energieeffizienz gewährleistet. In diesem Zuge erhielt auch das Dach eine neue Eindeckung. Eine Hörmann Sicherheitshaustür sorgt für zusätzliche Sicherheit.*

*Die Gesamtwohnfläche beträgt 181 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss sind es 92 m<sup>2</sup> und im Obergeschoss 89 m<sup>2</sup>. Eine genaue Übersicht der wichtigsten Raumgrößen:*

### **Erdgeschoss:**

- Küche: ca. 12,7 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: ca. 16,5 m<sup>2</sup>
- Elternzimmer: ca. 14,4 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: ca. 14,9 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 7,5 m<sup>2</sup>
- Waschraum: ca. 6,3 m<sup>2</sup>
- Gäste WC: ca. 3 m<sup>2</sup>
- Wintergarten: ca. 8,2 m<sup>2</sup>

### **Dachgeschoss:**

- Küche: ca. 12,9 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: ca. 15,7 m<sup>2</sup>
- Elternzimmer: ca. 14,2 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: ca. 13 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 9,9 m<sup>2</sup>
- Waschraum: ca. 4 m<sup>2</sup>

**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**

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***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  
Kelwin Lamparter  
01520 - 674 66 37  
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



**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



Erdgeschoss



**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

Dachgeschoss



**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](#)