WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-KeLa-67723

Großzügiges Zweifamilienhaus in Lette!

Eckdaten

Kaufpreis	***399.000,00 €***
Provision	***3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von zur Zeit 19%***

Wohnfläche	***193,0 m²***
Grundstücksfläche	***686,0 m²***
Gesamtfläche	***291,0 m²***
Anzahl Zimmer	***8,0***
Anzahl Schlafzimmer	***4,0***
Anzahl Badezimmer	***3,0***
Anzahl Stellplätze	***5,0***
Anzahl Balkone	***2,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Baujahr	***1977***
Zustand	***Gepflegt***
Ausstattungskategorie	***Standard***
Bad	***Wanne, Dusche***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Parkett, Fliesen***
Kamin	
Befeuerung	***Gas***
Gartennutzung	
Sauna	
Wintergarten	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***12.11.2034***
Energiebedarf	***243,0***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***G***
Ausstelldatum	***13.11.2024***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Das Haus befindet sich inmitten des idyllischen Münsterlandes, einer Region, die für ihre malerische Landschaft, hohe Lebensqualität und hervorragende Infrastruktur bekannt ist. Zahlreiche Rad- und Wanderwege durchziehen die Umgebung und laden zu entspannenden Freizeitaktivitäten ein. Gleichzeitig bieten die ausgezeichneten Verkehrsanbindungen eine schnelle Erreichbarkeit von umliegenden Städten wie Münster, Dortmund oder Enschede.

Lette ist ein charmantes Dorf, das zur Stadt Coesfeld gehört und eine perfekte Mischung aus ruhigem Landleben und guter Infrastruktur bietet. Hier finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie ein aktives Vereinsleben. Besonders die familienfreundliche Atmosphäre und das starke Gemeinschaftsgefühl machen diesen Ort zu einem attraktiven Wohnort für Jung und Alt.

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen, angenehmen Wohngegend mit guter Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass auch Pendler von dieser Lage profitieren.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Zweifamilienhaus vereint Wohnkomfort mit einer einzigartigen Atmosphäre und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. **Die Erdgeschosswohnung ist ab Mai 2025 frei**, Mieteinnahme bisher 870 € kalt. Das Obergeschoss ist aktuell für 890 € / kalt pro Monat vermietet (inkl. Garagenstellplatz + 1 Stellplatz für das Zweitauto) Die großzügige Aufteilung der beiden Wohneinheiten bietet Platz für die ganze Familie, mehrere Generationen oder eine lukrative Vermietungsmöglichkeit.

Beide Wohnungen sind getrennt zugänglich durch eine großzügige Eingangsdiele. Jede Einheit hat eine eigene Wohnungstür, was für optimale Privatsphäre sorgt.

Erdgeschosswohnung:

Beim Betreten dieser Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der in die verschiedenen Räume führt. Das Herzstück ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit seinem beeindruckenden Kamin, der nicht nur an kalten Tagen für eine wohlige Atmosphäre sorgt, sondern auch ein echter Hingucker ist. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie in den angrenzenden Wintergarten, ein gemütlicher Ort für entspannte Stunden mit Blick in den liebevoll angelegten Garten.

Die offene Küche bietet viel Platz und ist funktional gestaltet. An der Einbauküche lassen sich

kulinarische Köstlichkeiten zubereiten, während der angrenzende Wohnbereich Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet. Zwei geräumige Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Das Badezimmer mit großem Tageslicht-Fenster überzeugt mit einer Kombination aus Dusche und Badewanne und lädt zum Entspannen ein.

Der Garten ist ein privater Ruheort. Eine weitläufige Rasenfläche, gepflegte Beete und liebevoll angelegte Wege machen ihn zu einem perfekten Ort für Erholung und Freizeit. Die angrenzende Doppelgarage bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch genügend Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder und mehr.

Obergeschosswohnung mit ausgebautem Dachgeschoss:

Über eine massive breite Treppe gelangen Sie in die zweite Wohneinheit, die sich über das gesamte Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss erstreckt. Schon beim Betreten fällt die Helligkeit der Räume auf. Der Flur mit direktem Zugang zur Loggia (mit Sonnenschutz-Markise) bietet einen herrlichen Blick in den Garten. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das Wohnzimmer, welches von den Mietern aktuell jedoch als Schlafzimmer genutzt wird, mit Zugang zur zweiten Loggia, die zur Straßenseite ausgerichtet ist – ideal, um die Morgensonne mit einer Tasse Kaffee zu begrüßen.

Die angrenzende Küche ist mit einer neuen Einbauküche modern ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Ein großzügiges Schlafzimmer sorgt für Rückzugsmöglichkeiten, während das kleine Badezimmer mit einer praktischen Dusche ausgestattet ist.

Über eine offene Treppe gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss, das zusätzliche Wohnfläche bietet. Hier finden Sie ein großes Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer mit Tageslicht sowie einen kleinen Raum, der sich ideal als Ankleideraum oder als Homeoffice eignet.

Kellergeschoss:

Das Haus ist voll unterkellert und bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Neben klassischen Lagerräumen gibt es hier einen kleinen Wellnessbereich. Eine Sauna mit gegenüber liegender Dusche sorgt für entspannte Stunden nach einem langen Tag.

Ausstattung

Allgemeine Daten:
- Baujahr: 1979
- Wohnfläche gesamt: ca. 192 m²
- Erdgeschosswohnung: ca. 89 m²
- Obergeschosswohnung inkl. Dachgeschoss: ca. 103 m²
- Grundstücksgröße: 686 m²
- Keller: Vollunterkellert mit Sauna und Dusche
- Doppelgarage mit direktem Gartenzugang
- Aktuelle Mieteinnahmen: 1760 € pro Monat
- Erdgeschoss (frei 05/25): 870 € kalt pro Monat
- Obergeschoss 890 € kalt pro Monat

Parkmöglichkeiten:

Der Erdgeschosswohnung ist der Stellplatz rechts in der Garage und rechts vor dem Haus zugeteilt, dem Obergeschoss der Stellplatz links in der Garage und links vor dem Haus. Besucher finden rechts am Haus einen Stellplatz.

Modernisierungen

2013:
- Erneuerung Küche EG
- Elektroarbeiten und Neuverkabelung
- Erneuerung Treppe zum OG
- Erneuerung Fenster im Kinderzimmer & Wohnzimmer
- Einbau Sicherheitstechnik für Fenster & Lichtschächte
- Erneuerung Badezimmer EG
- Erneuerung Fenster im Saunaraum
- Erneuerung Garagendach
- Erneuerung Parkett im Kinderzimmer & Schlafzimmer EG, Parkett im Wohnzimmer OG,
- Erneuerung Dachfenster als zweiter Fluchtweg
- Wintergartenabdichtung

2019:
- Neue Garagentür zum Garten

2020:
- Renovierung Treppenhaus

- Sanierung der Klinkerfugen Wetterseite, Giebelkante & Balkonsturz
- Gasanschluss, Erneuerung Gaskesselanlage inklusive Abbau des Heizöllagers & Umbau Kellerraum zum 2. Hobbyraum
- Erneuerung Kunststoff-Kellerfenster

2022:
- Erneuerung Druckminderer & Filter für Wasserversorgung,
- Erneuerung Heizkörper im Schlafzimmer
- Erneuerung der Haustürsicherheitsbeschläge
- Erneuerung des Dreiecksfensters im Schlafzimmer

2023:
- Erneuerung Duschkabine EG
-Abdichtung Balkonboden Gartenseite
- Modernisierung Dusche Kellersauna,
- Erneuerung Einbauküche OG

2024:
- Neubedachung Wintergarten mit Wärmedämmung
- neue Gelenkarmmarkise Balkon OG Gartenseite
- Erneuerung der Sicherheitsbeschläge Wintergartentür

Sonstiges

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.
Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.
Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.
Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.
Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN

Weitere Informationen,
Bilder sowie den 360 Grad
Rundgang erhalten Sie im
ausführlichen Exposé!
FALC
IMMOBILIEN
EINFACH MEHR.

Wohnen
Einbauküche
Wintergarten
beheizt
Kamin
Flur
Bad
Kind
Diele
Eingang
Eltern

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

2. Sportraum
1. Sportraum
Brenner
Waschkeller
Abstellraum Mieter 2
Abstellraum Mieter 1
Sauna