# WP WP IMMOMANAGER

### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 







Objektnummer FALC-NJ-73560

# Selbstständige Aufgepasst! Einfamilienhaus mit KFZ-Halle & Bürotrakt

#### Eckdaten

Kaufpreis Provision 1.200.000,00 € 3,57 inkl. MwSt.

**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>

# WP WP IMMOMANAGER

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche 130,0 m²
Grundstücksfläche 4.200,0 m²
Gesamtfläche 580,0 m²
Anzahl Zimmer 4,0

Anzahl Schlafzimmer 3,0
Anzahl Badezimmer 1,0
Anzahl Stellplätze 20,0
Anzahl Balkone 1,0
Baujahr 1998
Zustand Gepflegt

Letzte Modernisierung 2024 Ausstattungskategorie Gehoben

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Küche Einbauküche

Bodenart Fliesen

Kamin Klimatisiert

Stellplatzart Garage, Carport, Außenstellplatz, Duplex

Gartennutzung Wintergarten

Unterkellert Keller

Abstellraum

#### Energieausweis

Geltende EnEV Liegt bei Besichtigung vor

Gebäudeart Wohngebäude

#### **Objektbeschreibung**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

# WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

#### Lage

Das Anwesen befindet sich in ruhiger Wohnlage von Legden-Asbeck, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Legden im westlichen Münsterland. Asbeck ist bekannt für sein historisches Stiftsdorf mit malerischem Ortskern, denkmalgeschützten Gebäuden und einem aktiven Vereinsleben – ein Ort, der Tradition, Kultur und Natur harmonisch miteinander verbindet.

Die Immobilie liegt in der Johannes Wiese 11 in Asbeck. Hier genießen Sie eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre mit kurzen Wegen ins Dorfzentrum.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Gastronomie sind im Ort und in Legden selbst schnell erreichbar.

Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem mit dem Fahrrad oder Auto zu erreichen.

Dank der guten Anbindung an die A31 sowie die nahegelegenen Bahnhöfe in Legden und Ahaus bestehen schnelle Verbindungen Richtung Ruhrgebiet, Enschede oder Münster.

Die reizvolle Landschaft des westlichen Münsterlandes lädt zu Fahrradtouren, Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Insgesamt verbindet die Lage in Legden-Asbeck ländliche Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer lebenswerten Umgebung.

#### Objektbeschreibung

Wohnen, Arbeiten und Genießen in ruhiger Lage

Dieses außergewöhnliche Anwesen in Legden vereint komfortables Wohnen mit vielfältigen Möglichkeiten für gewerbliche oder private Nutzung. Auf einem ca. 4.200 m² großen Gewerbe-Grundstück befindet sich ein hochwertiges Einfamilienhaus (Baujahr 1998) mit ca. 130 m² Wohnfläche, Gesamtfläche der Werk- und Büroräume ca. 580 m².

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert und bestens ausgestattet. Die Kombination aus Wohnqualität, moderner Technik und funktionalem Raumkonzept macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Das Wohnhaus – stilvoll und gemütlich

Offener Wohn- und Essbereich mit Kamin für behagliche Stunden

Beheizter Wintergarten mit Blick in den liebevoll angelegten Garten

Hochwertige Einbauküche inklusive Inventar

Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Bad des Obergeschosses

Moderne Hybridheizung (Gas & Wärmepumpe) für effiziente Energieversorgung

Smart-Home-System und Glasfaseranschluss für zeitgemäßen Komfort

Großteils barrierefrei, weitere Anpassungen problemlos möglich

Gewerbehalle & Außenbereich – ideal für Arbeit und Hobby

Separate Büro- und Sozialräume mit eigenem Eingang

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Online ansehen



Einfacher OpenImmo Import

Zwei hydraulische Unterflurbühnen sowie elektrisches Rolltor mit Fernbedienung Großzügige, befestigte Zufahrten, Parkflächen und Außenbeleuchtung Garten & Ausstattung – durchdacht und nachhaltig Sonnige Gartenterrasse mit Hochbeeten und gepflegtem Baumbestand Automatisches Bewässerungssystem Zwei Mähroboter für komfortable Rasenpflege Leistungsstarke 30-kW-Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung Hochwertige Details wie Kupferdachrinnen und Edelstahl-Kaminhauben Markisen, Außenjalousien, Raffstores, Insektenschutz und Plissees für höchsten Wohnkomfort Zwei große Einbauwandschränke im Obergeschoss bieten zusätzlichen Stauraum

Ein Anwesen mit vielseitigen Möglichkeiten

Ob als großzügiges Zuhause für die Familie, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Rückzugsort mit viel Platz für kreative Projekte – diese Immobilie bietet außergewöhnliche Gestaltungsfreiheit in idyllischer Umgebung, die Natur, Ruhe und eine gute Infrastruktur verbindet.

Der Energieausweis wird derzeit erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573</u> | <u>info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>



Einfacher OpenImmo Import

#### Ausstattung

Highlights der Immobilie:

- -Smart-Home-Technologie für maximalen Wohnkomfort
- -30-kW-Photovoltaikanlage zur effizienten Eigenstromversorgung
- -Moderne Wärmepumpe in Kombination mit Gas für nachhaltige Energienutzung
- -Beschatteter Wintergarten mit Markisen und Blick in den Garten
- -Gemütlicher Kamin mit exklusiven, schwarz lackierten Edelstahl-Kaminhauben
- -Separate Büroräume mit gehobener Ausstattung und eigenem Zugang
- -Gewerbehalle mit zwei hydraulischen Unterflurbühnen ideal für Handwerk oder Hobby
- -Kupferdachrinnen als hochwertiges Detail
- -Liebevoll gestalteter Garten mit Hochbeeten und automatischer Bewässerung
- -Zwei Mähroboter für komfortable Rasenpflege
- -Elektrisches Rolltor mit Fernbedienung für bequeme Zufahrt
- -Außenjalousien und Raffstores für optimalen Sonnen- und Sichtschutz

#### 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 150.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Niklas Jethon +49 160 6060 654 0800 - 646 0 646

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



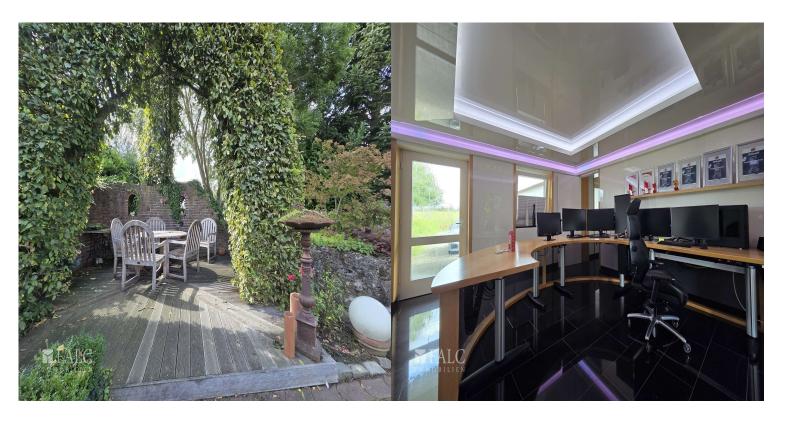
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



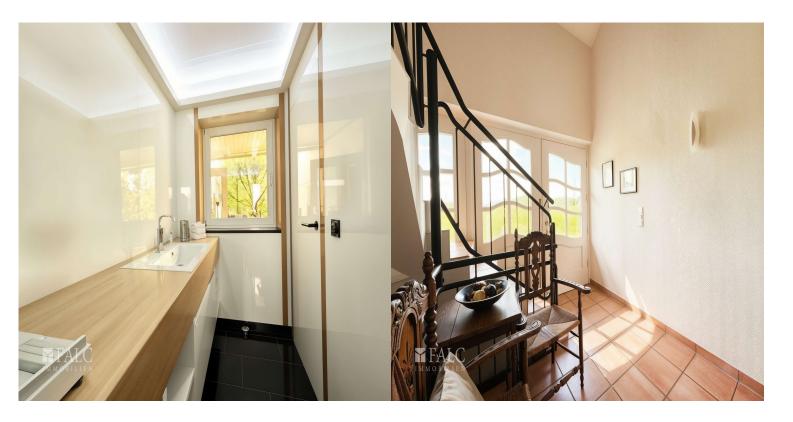
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import

**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>