



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Provisionsfrei

\* für den Käufer



Objektnummer FALC-NJa-40662

**Exquisites Anwesen auf einem weitläufigen Grundstück in erstklassiger Lage!**

### Eckdaten

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

**949.000,00 €**

**3.365,25 €**

**\*keine zusätzliche 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>282,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>3.927,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>282,0 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>Gäste-WC</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1976</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>Kernsanierung: 1994 ausbau 1.og: 1994 baujahr der heizung:</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Wellnessbereich</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**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>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>01.09.2032</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>1</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>129.10</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1976</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

*Dieses herrliche Anwesen befindet sich in ländlicher Umgebung von Senden - Bösensell. Dennoch kann der Bahnhof bequem zu Fuß erreicht werden, was die Verkehrsanbindung optimal gestaltet.*

*Die Gemeinde Senden mit knapp 21.000 Einwohnern liegt vor den Toren Münsters in verkehrsgünstiger Lage mit schneller Anbindung an die A43 und der A1. Neben den Grundschulen in allen Ortsteilen vereint das harmonisch in das Ortsbild eingefügte Sendener Schulzentrum Hauptschule, Realschule und Gymnasium, sodass ein umfassendes Schulangebot geboten wird. Daneben lassen Volkshochschule, Bildungswerke, Kunst- und Musikschulen kaum Wünsche in Bezug auf Aus- und Weiterbildung offen. Auch das familienfreundliche Cabrio Bad trägt zum Wohnwert bei.*

#### **Objektbeschreibung**

*Moderne trifft auf ländliches Flair. Der moderne Wohntraum in bäuerlicher Lage!*

*Uneingeschränkt in den Möglichkeiten präsentiert sich diese Schönheit einer Immobilie prachtvoll und elegant in einer außergewöhnlichen Lage.*

*Hier ist alles möglich... Eigentümer und Vermieter zugleich sein? ? Mehrgenerationshaus? ? Zweifamilienhaus? ? oder doch lieber 282 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3.927 m<sup>2</sup> Grundstück voll und ganz alleine genießen? Die Entscheidung obliegt Ihnen... So oder so werden hier Träume wahr...*

*Trotz der außergewöhnlich friedlichen Lage ist der Handel des täglichen Bedarfs nicht weit entfernt*

**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

*und bedarf nur wenige Minuten mit dem Rad. Ruhe genießen trotz bester Erschließung...*

*Das Haus selbst überzeugt in seiner Aufteilung, welche die oben aufgelisteten Möglichkeiten geradezu einfach erscheinen lässt und durch mehrere praktisch komfortable Merkmale wie beispielsweise einen Brunnen für die Trinkwasserversorgung oder eine Solaranlage für die Warmwasserversorgung.*

*Alleine der Eingang mit Erker verleiht diesem widersprüchlichen Landhaus eine ganz eigene Klasse und lässt schon vermuten, welch ein Komfort Sie hier erwartet.*

*Der großzügige Eingangsbereich separiert das Erd- vom Obergeschoss und schafft gleichzeitig Zugang zum Keller, welcher sich unter ca. der halben Fläche des Hauses erstreckt und somit ausreichend Stauraum bietet. Ein weiterer direkter Zugang vom Garten ist aber ebenfalls vorhanden.*

*Aufgeteilt auf zwei Etagen, präsentiert sich das Haus mit einer pfiffigen Struktur und durchdachtem Schnitt.*

*Das Erdgeschoss verfügt über ein Wohnzimmer mit gemütlichem Kaminofen und gleichzeitig direktem Zugang zur überdachten Terrasse, sowie ein angrenzendes Esszimmer an die Küche sorgen für maximalen Komfort und Gemütlichkeit. Abgerundet wird das Angebot von 3 Schlafzimmern, sowohl Bad als auch WC für genügend Privatsphäre und Komfort, und wird durch Spots an den Decken sowie eine Klimaanlage veredelt.*

*Das Obergeschoss wiederum überzeugt in seiner Offenheit und bietet somit ein zwar ähnliches, aber ganz anderes Wohnerlebnis. Das große offene Wohn-/Essbereich lässt dieses nämlich noch geräumiger wirken als es sowieso schon ist und bietet unendliche Möglichkeiten. Genau wie im Erdgeschoss darf der Kaminofen hier natürlich auch nicht fehlen und ebenso sind drei weitere, sowie Bad als auch WC für maximalen Komfort und Privatsphäre, hier vorzufinden.*

*Momentan ist das Obergeschoss für eine Kaltmiete von 1300,00 € vermietet, und die aktuellen Mieter zeigen großes Interesse daran, weiterhin dort zu wohnen. Sie sind sehr zufrieden und würden sich freuen, wenn sie die Möglichkeit hätten, zu bleiben.*

*Der direkte Ausgleich zur charmanten Terrasse des Erdgeschosses ist hier die großzügige Loggia mit unendlichem Blick ins Grüne.*

*Dies führt uns schon zum Highlight dieses Hauses, und zwar den Außenbereich. 4.000 m<sup>2</sup> Fläche laden kleine Abenteurer dazu ein, viel zu entdecken und sogar noch mehr zu erleben. Und während die Kids ungestört, in Geborgenheit spielen und die Welt entdecken, können Sie ganz entspannt*

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*

*auf einer der mehreren vorhanden Terrassen die Ruhe und frische Luft genießen.*

*Für die Bewässerung steht ein weiterer Brunnen, separiert von dem oben genannten des Erdgeschosses, bereit und ermöglicht so nebenbei den ein oder anderen Wasserspaß.*

*Morgenkaffee auf der Terrasse genießen, während Sie den Vögeln beim Singen lauschen, und den Tag mit Spaziergängen durch die umliegenden Straßen oder entspannten Stunden im Garten ausklingen lassen, hört sich doch gar nicht so schlecht an.*

*Um den Wohlfühlfaktor zu maximieren, können Sie in Ihrem modernen Whirlpool, Ihrer Außendusche oder Ihrer finnischen Grillhütte mit Sauna relaxen.*

*Dieses Angebot wird durch eine Smart-Home Technologie im gesamten Erdgeschoss und eine Kameraüberwachung abgerundet. Somit genießen Sie hier optimalen Komfort.*

*Also worauf warten Sie noch? Dieses Landhaus ist die ideale Wahl für Naturliebhaber und all diejenigen, die den ländlichen Lebensstil schätzen. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses einzigartige Anwesen zu besichtigen und in die ruhige und entspannte Atmosphäre einzutauchen.*

**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**

**Die Eckdaten dieser Immobilie kurz zusammengefasst:**

- **Lage: Ländliche Umgebung, umgeben von Natur.**
- **Baujahr: 1976**
- **Kernsanierung & Ausbau 1.OG: ca. 1994**
- **Wohnfläche gesamt ca. 282 m<sup>2</sup>**
- **Wohnfläche im EG: ca. 147 m<sup>2</sup>**
- **Wohnfläche im 1.OG: ca. 135 m<sup>2</sup>**
- **Grundstücksfläche ca. 3.927 m<sup>2</sup>**
- **Klimaanlage im EG**
- **Solaranlage für Warmwasser (reicht für das ganze Haus)**
- **Wohnmobilanschluss im Außenbereich (Strom/Wasser/Abwasser)**
- **2 Brunnenbohrungen (eine für Außenbewässerung & eine für Trinkwasser)**
- **2 Garagen & 2 Carports**
- **Gartenhütte mit Bestuhlung, Inventar & Zapfanlage**
- **Gartenhaus/ Gewächshaus mit elektronischer Bewässerung für Pflanzen**
- **Finnische Grillhütte mit Sauna**

**Besonderheiten:**

- **Große Terrasse und ein weitläufiger Garten**
- **Gemütlicher Balkon mit spitzen Ausrichtung**
- **Einladende Wohnzimmer mit Kamin und Blick auf die malerische Landschaft**
- **Stilvolle Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung**
- **Echtholzparkett**
- **Smart-Home Technologie im gesamten Erdgeschoss**
- **Whirlpool**
- **1 Außendusche**
- **Kameraüberwachung**

**\*Energieausweis liegt zur Besichtigung vor**

**\*keine zusätzliche Käuferprovision**

**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

## 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**

**Nico Jakob**

**01577 4619816**

**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



**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

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

# 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](#)





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](#)