Ein Haus, zwei Möglichkeiten: Familienglück mit Zweifamilienhaus-Option in Bösensell

48308 Senden

Kaufpreis:	629.000,00 EUR
Garage:	✓
Stellplatz:	✓
Grundstück (ca.):	533 m²
Wohnfläche (ca.):	157 m²
Zimmer:	7

Objekt 237713 | MF-841-Boesensell

Ansprechpartner: Herr Marco Friedrich
Fon: +49 (0)2597 - 691809
mf@cbimmo.de

Preise

Kaufpreis:
629.000,00 EUR
(Innen)-Courtage:
3,57 %
(inkl. MwSt.: **ja**)
Mehrwertsteuersatz (%):
19,00 %
Freiplatz (Anzahl):
2

Provisionspflicht:
Ja
(Außen)-Courtage:
3,57 %
(inkl. MwSt.: **ja**)
Hinweis zur Courtage:
Es handelt sich hierbei um ein provisionspflichtiges Angebot. Gemäß gesetzlicher Vorgabe §656c BGB wird die Provision von 7,1 % inkl. MwSt. geteilt, d.h. der Käufer sowie der Verkäufer zahlen jeweils 3,57 % (inkl. MwSt.). Die Provision ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.
Garage (Anzahl):
1

Flächen

Wohnfläche ca. (m²):
157 m²
Anzahl der Zimmer:
7
Anzahl der Badezimmer:
2
Anzahl der Terrassen:
2

Grundstücksfläche ca. (m²):
533 m²
Anzahl der Schlafzimmer:
5
Anzahl separate WCs:
1
Anzahl der Stellplätze:
3

Ausstattung

Ausstattung:
Standard
Bad:
Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fenster vorhanden
Boden:
Fliesen

Bauweise:
Massiv
Küche:
Einbauküche
Stellplatz:
Garage, freier Platz

Ausstattung

Balkon/Terrassen-Ausrichtung:
Südwest
Objekt:
ist nicht unterkellert
Kabel/Sat-TV:
✓ Kabel-/Sat-TV vorhanden
Rollläden:
✓ Rollläden vorhanden

Zustand

Baujahr:
2004
Heizungsart:
Fussbodenheizung
Energieausweis:
Verbrauchsorientiert
Gebäudeart:
Wohngebäude
Energieausweis ausgestellt:
28.09.2026
Energieausweis (Kennwert):
17,8 kWh/(m²*a)
Objektzustand:
Gepflegt
Befeuerung:
Erdwärme
Nach EnEV:
Ab dem 1.5.2026
Energieausweis gültig:
28.09.2036
Energieausweis (Effizienzklasse):
A+

Verwaltung

Verfügbar:
nach Vereinbarung
Auch als Ferienimmobilie geeignet:
Nein
Lage, Gebiet:
Wohngebiet
Denkmalschutzobjekt:
Nein
Gewerbliche Nutzung möglich:
Nein

Beschreibung

Liebe Interessenten,

Sie suchen ein Zuhause, das sich Ihren Ansprüchen anpasst, statt umgekehrt? Ein Haus, das heute als großzügiges Familiendomizil funktioniert und bei Bedarf auch als Zwei-Parteien-Haus genutzt werden kann?
Dann freuen wir uns, Ihnen dieses individuelle Ein- bzw. Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Senden-Bösensell vorstellen zu dürfen. Das im Jahr 2004 erbaute Haus steht auf einem ca. 533 m² großen Grundstück und wird derzeit als komplette Einheit bewohnt, die Teilung in zwei separate Wohneinheiten wäre baulich mit dem Einbau von zwei Türen möglich.

WILLKOMMEN ZU HAUSE
Im Erdgeschoss empfängt Sie eine offen gestaltete Essküche mit Einbauküche und direktem Zugang zur Terrasse und dem nach Südwesten ausgerichteten Garten. Ein echtes Highlight des Hauses ist der Grundofen mit vier Meter Schamottzug. Mit Glastüren zur Essküche und zum Wohnzimmer sichtbar, sorgt er an kühlen Tagen für eine behagliche Atmosphäre in beiden Räumen. Das Wohnzimmer selbst ist mit einer Beamervorrichtung ausgestattet und eignet sich damit ideal für gemütliche Kinoabende.

Über den Flur bzw. Treppenaufgang, der dank Klimaanlage auch an heißen Sommertagen

angenehm temperiert bleibt, gelangen Sie in das Obergeschoss.
Dort stehen Ihnen insgesamt drei Schlafzimmer zur Verfügung. Ein weiterer Raum war ursprünglich als Küche angelegt und wird heute als Umkleide genutzt, ließe sich bei Bedarf aber wieder entsprechend herrichten. Das ist ein Vorteil im Hinblick auf die mögliche Nutzung als zweite Wohneinheit
Kinderzimmer, Elternschlafzimmer und Bad wurden nachträglich mit Lehmfaserplatten ausgestattet, was für ein besseres Raumklima und Schallschutz sorgt.
Ein weiteres Highlight ist das Bad mit Wanne und Dusche an einer großzügigen Glasfront zum Garten. Ein Ort zum Verweilen und Entspannen.

Auf einen Keller müssen Sie hier nicht zurückgreifen, denn das Haus bietet auf insgesamt 181 m² Wohn-/Nutzfläche noch einen Dachboden und 7 Zimmern ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste.
Abgerundet wird das Angebot durch eine Photovoltaikanlage mit 8-kW-Speicher, die sowohl die Erdwärmepumpe als auch den Hausstrom versorgt, sowie einen eigenen Brunnen zur Gartenbewässerung.

INTERESSIERT?
Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

C.B-Immoconsult

Ausstattung

- 7 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer im OG
- Einbauküche
- Erdwärmepumpe (Bj. 2004)
- Photovoltaikanlage mit 8-kW-Speicher (Erdwärmepumpe und Hausstrom) j. 2021
- Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung
- Grundofen mit Glastüren zu Essküche und Wohnzimmer Bj. 2022
- Beamervorrichtung im Wohnzimmer
- Klimaanlage im Treppenaufgang/Flurbereich
- Lehmfaserplatten in Kind-, Eltern- und Badezimmer (Raumklima, Schallschutz)
- Terrasse und Garten, Süd-West-Ausrichtung
- Garage und zwei Stellplätze
- Flexibel nutzbar als Ein- oder Zweifamilienhaus

Lage

Bösensell, ein Ortsteil der Gemeinde Senden mit rund 2.800 Einwohnern, liegt landschaftlich reizvoll und dennoch bestens angebunden. Die Anschlussstelle zur A43 erreichen Sie in nur 2 km, so sind sowohl das 15 km entfernte Münster als auch das Ruhrgebiet bequem zu erreichen. Wer lieber auf Bahn oder Bus umsteigt, ist ebenfalls gut versorgt, und Pendler profitieren zusätzlich vom Park-and-Ride-Parkplatz direkt gegenüber der Autobahnauffahrt.

Für junge Familien hat Bösensell einiges zu bieten: Kindergarten und Grundschule sind vor Ort, verschiedene neu erschlossene Baugebiete sorgen für ein lebendiges, wachsendes Umfeld, und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten runden das Angebot ab. Wer die Ruhe eines Ortsteils schätzt, ohne auf gute Erreichbarkeit von Senden, Münster und dem Ruhrgebiet verzichten zu wollen, findet in Bösensell den passenden Standort.

Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Nennung Ihres Namens, Ihrer Anschrift und einer Rückrufmöglichkeit bearbeiten können. Die Speicherung und Verarbeitung dieser Angaben unterliegen den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen,

Unterlagen, Pläne, etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Die Erstellung unserer Exposés erfolgt nach bestem Wissen und mit grösster Sorgfalt. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation und ersetzt nicht die persönliche Besichtigung des potenziellen Käufers vor Ort. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir aus den vorab genannten Gründen nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die C.B-Immoconsult e.K. nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

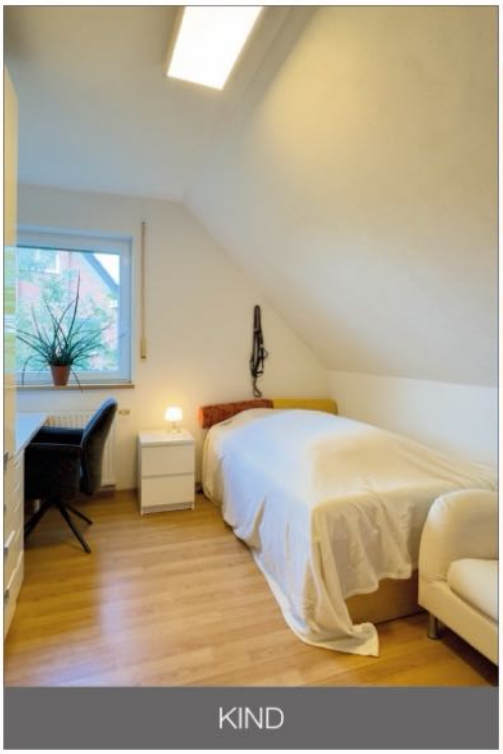
UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie durch einen unserer Immobilienspezialisten professionell einschätzen.

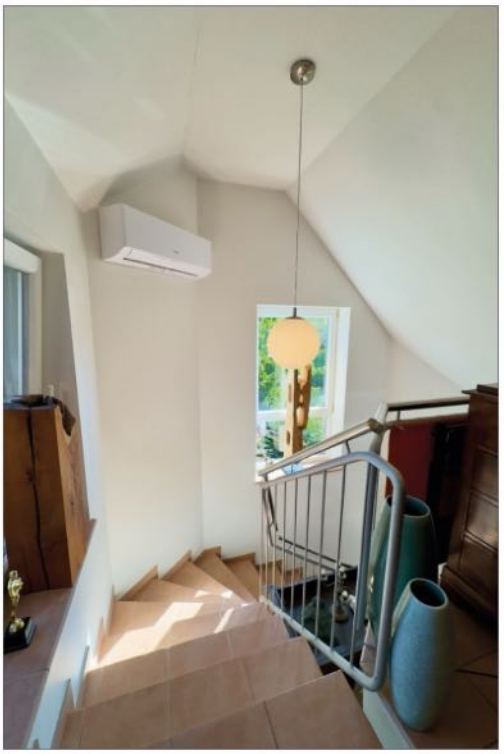
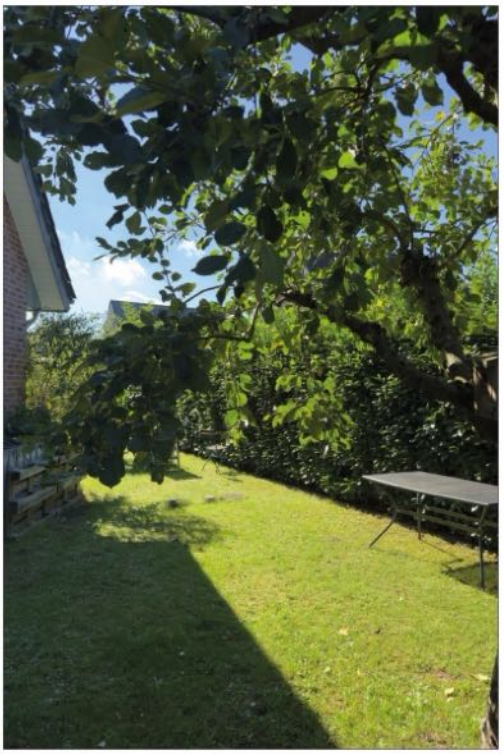
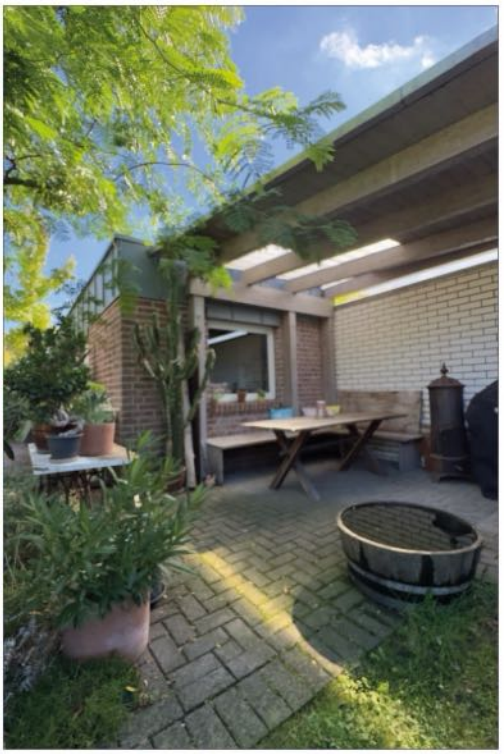
Sonstiges

FINANZIERUNG: Durch unsere Kooperation mit Dr. Klein bieten wir Ihnen nicht nur fundierte Immobilienexpertise, sondern auch maßgeschneiderte Finanzierungslösungen aus einer Hand. Ob es um den Kauf Ihres Traumhauses, die Absicherung Ihrer Immobilie oder flexible Kreditangebote geht – gemeinsam mit den Spezialisten von Dr. Klein begleiten wir Sie persönlich, transparent und mit dem Anspruch höchster Qualität.

KI-modifiziert

KI-modifiziert



KIND

SCHLAFZIMMER