

### Einfamilienhaus mit Ladengeschäft in zentraler Lage von Verl - Bornholte



Wir ♥ Immobilien



**Keine Käuferprovision!**

Objekt-Nr. 3261

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Kraatz  
Telefon: 05246 9297380

33415 Verl  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1954	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	916,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	8,00	Garagen	3
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Ladengeschäft bietet Ihnen eine einzigartige Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu verbinden. Das Gebäude befindet sich in Verl-Bornholte und wartet darauf, liebevoll saniert zu werden. Die Wohnfläche des Hauses verteilt sich über das Erd- und Dachgeschoss. Ein großzügiger Vollkeller und ein Spitzboden sind ebenfalls vorhanden.

Details zur Immobilie:

Wohnfläche: 127 m<sup>2</sup>

Nutzfläche im Laden: ca. 60 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 916 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1954

Baujahr Heizung: Ölheizung, erneuert im Jahr 2004

Besonderheiten:

Das zu ebener Erde begehbare Ladengeschäft mit großer Schaufensterfläche ist derzeit vermietet und bietet ideale Voraussetzungen für eine Vielzahl von Geschäftsideen und sorgt durch die Lage für eine hervorragende Sichtbarkeit und Kundenfrequenz.

Das großzügige Grundstück von 916 m<sup>2</sup> ist das Highlight dieser Immobilie. Es bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Gartenprojekte oder einen möglichen An- oder Neubau.

Sanierungsbedarf:

Das Haus ist ein Sanierungsfall und bedarf einer umfassenden Renovierung. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Vorstellungen und Wünsche in die Gestaltung des Hauses einzubringen und es zu einem wahren Schmuckstück zu machen.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus mit Ladengeschäft in Verl-Bornholte ist die ideale Immobilie für handwerklich begabte Käufer, die sich ein individuelles Zuhause schaffen möchten und zugleich von einer vermieteten Gewerbefläche profitieren wollen. Nutzen Sie die Chance und verwandeln Sie dieses sanierungsbedürftige Haus in Ihr Traumdomizil.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

Terrasse, Balkon, Garage, Vollkeller, Ölzentralheizung BJ 2004, vermietetes Ladengeschäft, drei Garagen und großzügig überdachter Eingangsbereich

Angaben zum Energieausweis:

Bedarfsausweis: 366,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), BJ 1954, Ölzentralheizung BJ 2004, Kl. H

Hinweis:

Im Wohnteil des Hauses wohnt eine ältere Dame (96 Jahre), die ein Wohnrecht auf Lebenszeit besitzt.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse

## Sonstiges

365 Tage im Jahr, 24 Stunden am Tag:

Im Regelfall erhalten Sie nach Angabe Ihrer Daten sofort ein Exposé von uns per E-Mail gesendet.

Sollte Ihre Anfrage einmal nicht innerhalb kürzester Zeit beantwortet sein (bitte schauen Sie auch in Ihren SPAM-Ordner), bitten wir Sie, erneut Kontakt zu uns aufzunehmen.

Kauf - IP:

DisclaimerBesichtigungen sind jederzeit nach vorheriger Terminabsprache mit der SMK Immobilien GmbH möglich. Mit dem Verkauf sind wir allein beauftragt. Bei Abschluss eines Kaufvertrages erhalten wir ein Erfolgshonorar vom Verkäufer.

Dieser Nachweis gilt für zwei Jahre.

Für Angaben des Auftraggebers können wir nicht haften. Das Angebot ist freibleibend. Weitergabe des Angebotes und Mitteilungen an Dritte verpflichten zu Schadenersatz.

Unser Exposé dient als Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

## Lage

Verl-Bornholte besticht durch seine ruhige und dennoch zentrale Lage. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Die ländliche Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

**Infrastruktur:**

Grundschule, Realschule, Gymnasium

## Courtage

keine Provision für Käufer



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	366,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Raum im Dachgeschoss



Spitzboden