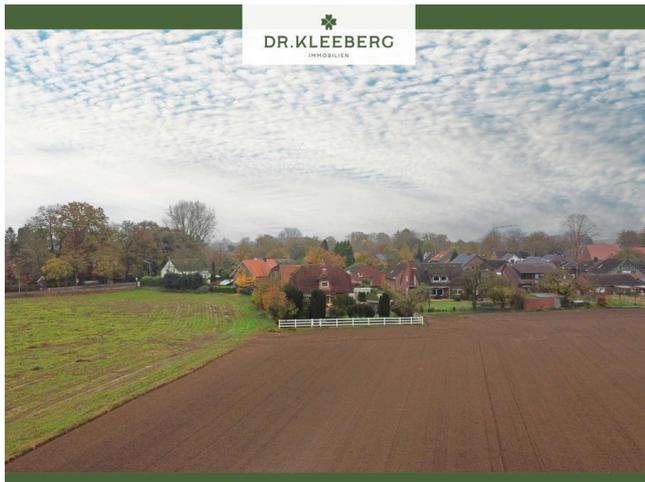


Einfamilienhaus in Greven

**Familienfreundliches Einfamilienhaus
mit großem Garten in Feldrandlage von
Gimbte**



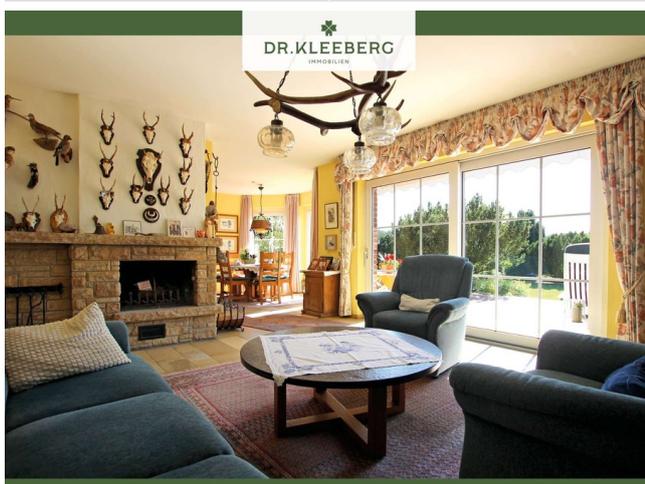
Objekt-Nr. W-K-516-1
Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Jan Kleeberg
Telefon: 0251 14981891

48268 Greven
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1989	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	139,00 m ²	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1989 errichtete Einfamilienhaus beeindruckt durch eine durchdachte und harmonische Raumaufteilung. Es bietet rund 139 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer. Der liebevoll gestaltete Garten mit Blick auf weitläufige Wiesen und Felder lädt auf der großzügigen Westterrasse zum Verweilen und Entspannen ein. In zweiter Reihe gelegen, überzeugt das Haus durch eine besonders ruhige und idyllische Lage und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Gemeinsam mit dem einmaligen Garten macht dies das Anwesen zu einem außergewöhnlichen Rückzugsort.

Beim Betreten des Hauses gelangt man in eine zentrale Diele, die als Verteiler zu allen wichtigen Bereichen des Erdgeschosses dient. Von hier aus erreichen Sie das großzügige Wohn- und Esszimmer, das Büro, die Küche, das Gäste-WC sowie einen Abstellraum. Eine Treppe führt zudem ins Ober- und Untergeschoss. Das Highlight des Erdgeschosses ist das einladende Wohn- und Esszimmer, das sich über die gesamte westliche Hausbreite mit Blick auf den Garten erstreckt. Große Fensterflächen und hochwertige Solnhofener Fliesen verleihen dem Raum eine lichtdurchflutete, warme Atmosphäre, während ein eingebauter Kamin für behagliche Stunden – insbesondere in der kalten Jahreszeit – sorgt.

Vom Wohn- und Esszimmer führen bodentiefe Fenstertüren direkt auf die vorgelagerte Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Eine elektrische Markise bietet bei Bedarf angenehmen Schatten. Der unverbaute Blick auf die angrenzenden Felder und Wiesen ist ein weiteres besonderes Merkmal dieser Immobilie. Vom Essbereich gelangt man direkt in die Küche.

Über eine offene Treppe erreichen Sie das Obergeschoss mit drei gemütlichen Schlafzimmern und einem geräumigen Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Der Keller bietet reichlich Platz zur Vorratshaltung und beherbergt die 2022 erneuerte Viessmann-Gasheizung mit moderner Brennwerttechnik sowie den Warmwasserspeicher.

Eine rund 35 m² große Einliegerwohnung im Souterrain, die über einen eigenen Eingang verfügt, bietet zusätzliche Wohnmöglichkeiten. Diese Einliegerwohnung, die als Wohnfläche genehmigt ist, umfasst ein Wohnzimmer, eine kleine Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Hinweis: Eine Außenwand der Einliegerwohnung weist gewisse Feuchtigkeitstellen auf.

Für Fahrzeuge stehen ein geräumiges Carport und zusätzliche Stellplätze zur Verfügung.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt am ruhigen Ortsrand von Gimfte und bietet einen unvergleichlichen Blick über Wiesen und Felder. Gimfte hat sich seinen dörflichen Charakter bewahrt und bezaubert mit einer malerischen Dorfkulisse sowie der direkten Lage am Naherholungsgebiet Bockholter Berge. Der Dorfladen deckt unkompliziert den täglichen Bedarf, und für Familien gibt es eine Kita und einen Kindergarten. Die Schulen in Greven sind bequem mit dem Schulbus erreichbar. Der örtliche Sportverein bietet ein abwechslungsreiches Programm für alle Altersgruppen.

Drei Gaststätten und zwei Hotels unterstreichen die Attraktivität des Dorfes. Nur etwa drei Kilometer entfernt befindet sich das Europa-Vogelschutzgebiet „Rieselfelder“ – ein Paradies für Naturliebhaber.

Die wirtschaftlichen Zentren Osnabrück und Münster sind schnell mit dem Auto zu erreichen, und die Nähe zur A1 sowie zum Flughafen Münster/Osnabrück sorgt für ausgezeichnete Mobilität. Der nächstgelegene Bahnhof in Münster-Sprakel ist nur rund zwei Kilometer entfernt und rundet die verkehrstechnisch vorteilhafte Lage ab.

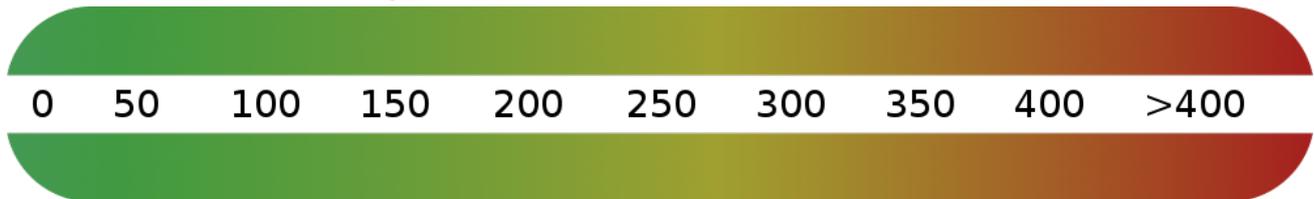
Courtage

3,57% inkl. MwSt.

Hinweis: Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Online-Objekt-Exposés zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Courtage wird selbstverständlich nur fällig, wenn Sie das Objekt tatsächlich kaufen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	151,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

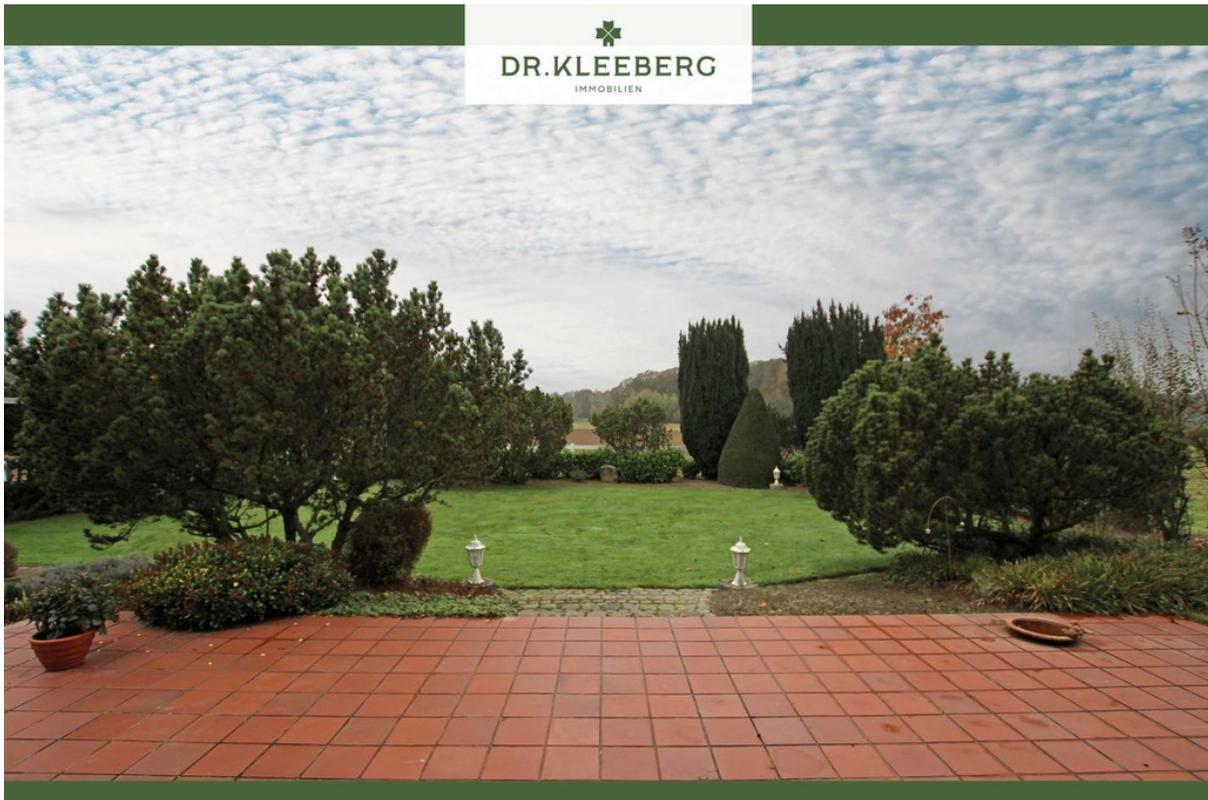


Exposé - Galerie



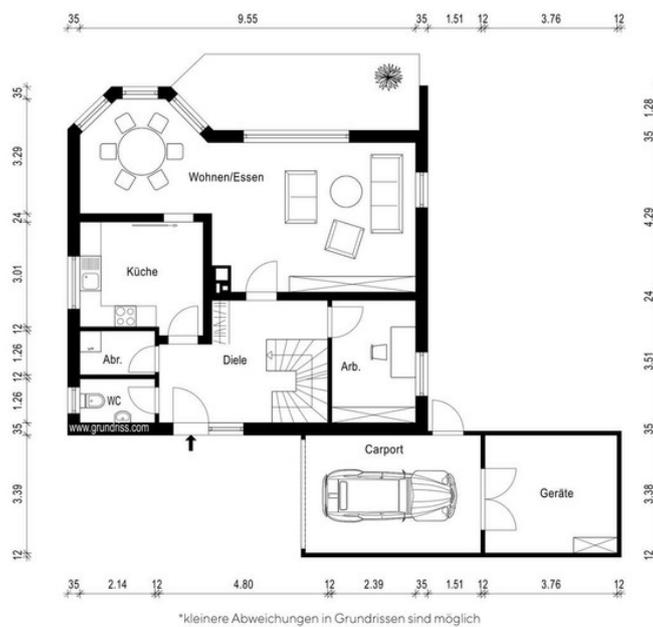
Badezimmer

Exposé - Galerie



Terrasse+Garten

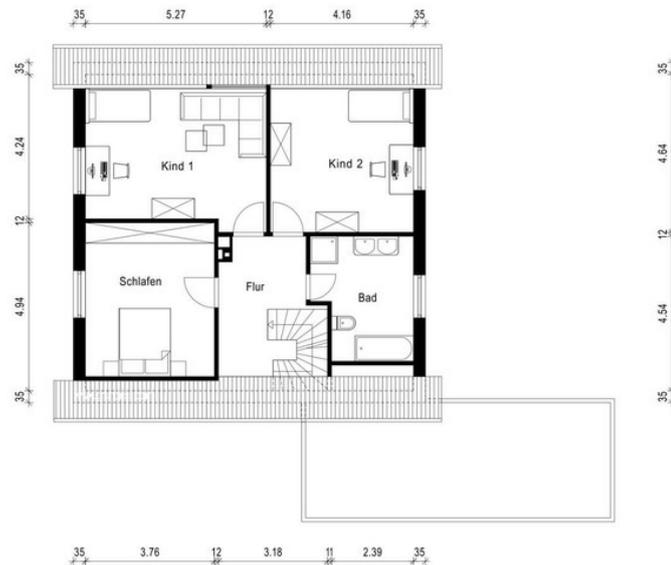
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Grundriss EG

Exposé - Galerie

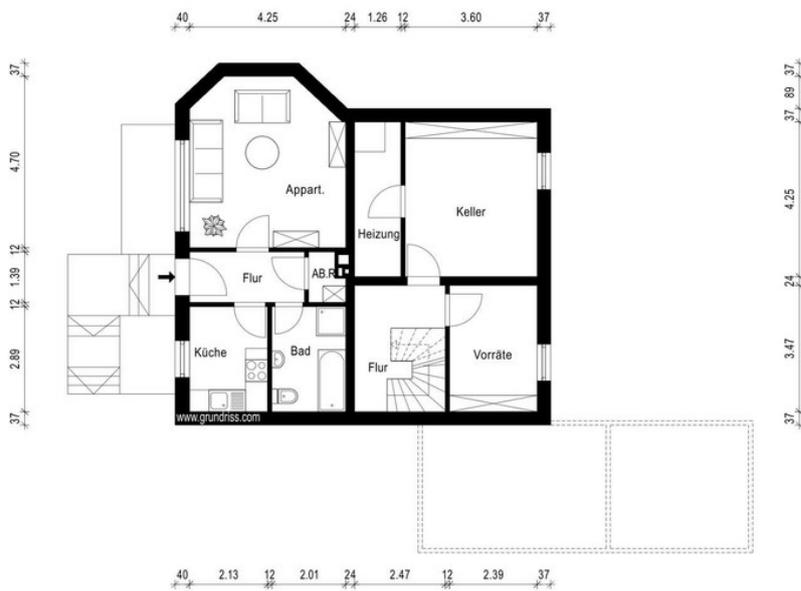
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss DG

GRUNDRISS KELLER



*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss KG

Exposé - Galerie



DR. KLEEBERG
IMMOBILIEN

Kontaktieren Sie uns unverbindlich ...

- bei Fragen rund um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilien.
- für eine kostenlose Immobilienbewertung

Jede Anfrage behandeln wir vertraulich.

Wir sind für Sie von
Mo - Fr von 9:00 - 18:00 Uhr und
Sa von 10:00 - 14:00 Uhr erreichbar

Tel.: 0251 - 149 818 90
Mail: info@kleeberg-immobilien.de

Schlussseite