

## Zweifamilienhaus in Laer

**Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus  
mit Baugrundstück in zentraler Lage  
von Laer**



**Objekt-Nr. W-K-517-6-A**  
**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:  
Jonas Borghardt  
Telefon: 0251 14981896

48366 Laer  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1975	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.115,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	7,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	258,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese angebotene Immobilie verbindet komfortables Wohnen mit attraktiven Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten und befindet sich in gepflegten Zustand. Das im Jahr 1975 in massiver Bauweise errichtete Gebäude eignet sich für Investoren, Selbstnutzer oder Gastronomen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Durch die Möglichkeit, die Gewerbefläche im Erdgeschoss in eine zusätzliche Wohneinheit umzuwandeln, kann das Gebäude zu einem Zweifamilienhaus erweitert werden. Zusätzlich bietet ein separates, bebaubares Grundstück mit einer Größe von 488 m<sup>2</sup> und gesicherter Erschließung nach § 34 Baugesetzbuch weiteres Potenzial.

Das Hauptgebäude befindet sich auf einem großzügigen, nach Süden ausgerichteten Grundstück mit einer Fläche von ca. 637 m<sup>2</sup>. Der Außenbereich bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung, sei es in einem der Gartenhäuser – eines davon ausgestattet mit Whirlpool – oder zur Entspannung am Außenpool.

Im Erdgeschoss befindet sich die derzeitige Gewerbeeinheit mit einer Fläche von etwa 138 m<sup>2</sup>, die zurzeit als Restaurant betrieben wird. Der Grundriss ist gut durchdacht und umfasst einen großzügigen Gästebereich mit einem zentralen Kamin, der für eine einladende Atmosphäre sorgt. Angrenzend an den Hauptgastrraum liegt ein weiterer Gastraum, der durch eine breite Öffnung verbunden ist und zusätzlichen Platz bietet. Der Tresenbereich dient als Bar- und Empfangsbereich, während die effizient geschnittene Küche direkt an den Gästebereich angebunden ist, um kurze Wege für das Personal zu gewährleisten. Ein besonderes Highlight ist der überdachte Biergarten im hinteren Bereich, der auch bei schlechtem Wetter nutzbar ist und direkt vom Hauptgastzimmer aus zugänglich ist. Der Teilkeller bietet ausreichend Platz für ein Kühlhaus sowie Lagerräume. Die Fläche im Erdgeschoss lässt sich flexibel anpassen und bietet neben einer gastronomischen Nutzung auch Potenzial für Wohnraum.

Im Obergeschoss befindet sich die Wohneinheit mit einer Wohnfläche von etwa 120 m<sup>2</sup>. Diese großzügig geschnittene Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich erstreckt sich über die gesamte Breite der Wohnung und ist durch die offene Küche integriert. Neben dem Elternschlafzimmer und zwei gleich großen Kinderzimmern, die vielseitig nutzbar sind, bietet die Wohnung ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken, welches aktuell renoviert wurde. Ein weiteres Zimmer kann als Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Die Wohnräume sind mit Klimaanlage aus den Jahren 2022 und 2023 ausgestattet, die besonders in der Übergangszeit auch als Heizung genutzt werden können. Eine moderne Gaszentralheizung von Viessmann, ebenfalls aus dem Jahr 2022, sorgt für effiziente Wärme.

Der Außenbereich bietet zudem praktische Parkmöglichkeiten: Für private Fahrzeuge steht ein Carport bereit, während die Gäste auf dem angrenzenden Kundenparkplatz parken können.

Zusätzlich eröffnet das separate Baugrundstück mit gesicherter Erschließung weiteres Potenzial für eine individuelle Bebauung.

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten und ist ideal für kreative Investoren oder Selbstnutzer, die die Chancen dieses Objekts

erkennen. Die Kombination aus Wohnen, Arbeiten und der Möglichkeit zur Erweiterung macht diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Angebot.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in Laer, einer charmanten Gemeinde im westlichen Münsterland, Nordrhein-Westfalen. Laer bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und der Nähe zu größeren Städten, was es zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort macht. Ärzte, Apotheken, Banken liegen etwa in 1 km Entfernung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Für den täglichen Einkauf sind mehrere Supermärkte ganz in der Nähe. Für Familien mit kleinen Kindern stehen Kindergärten in der Umgebung zur Verfügung und sind schnell erreichbar. Die Bildungseinrichtungen in der Umgebung sind ebenfalls hervorragend. Die Grundschule ist lediglich 1,2 km entfernt und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Weiterführende Schulen wie Gymnasium und Gesamtschule sind in den Nachbarstädten Havixbeck und Borghorst mit dem Bus erreichbar. Jede Stunde fährt zudem eine Schnellbus, mit dem man in ca. 20 Min. Münster erreicht.

Über die Bundesstraßen B 54 und B 474 erreicht man die Autobahnen A 1 und A 43 in wenigen Minuten; sie bieten schnelle Verbindungen nach Münster, Dortmund und ins Ruhrgebiet

Laer ist eine Gemeinde mit einer soliden wirtschaftlichen Struktur. Die Region profitiert von einer Mischung aus traditionellen Handwerksbetrieben, mittelständischen Unternehmen und modernen Dienstleistern. Die Umgebung von Laer lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen durch die idyllische Landschaft des Münsterlands.

## 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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014

## Exposé - Galerie



Biergarten

# Exposé - Galerie



Garten

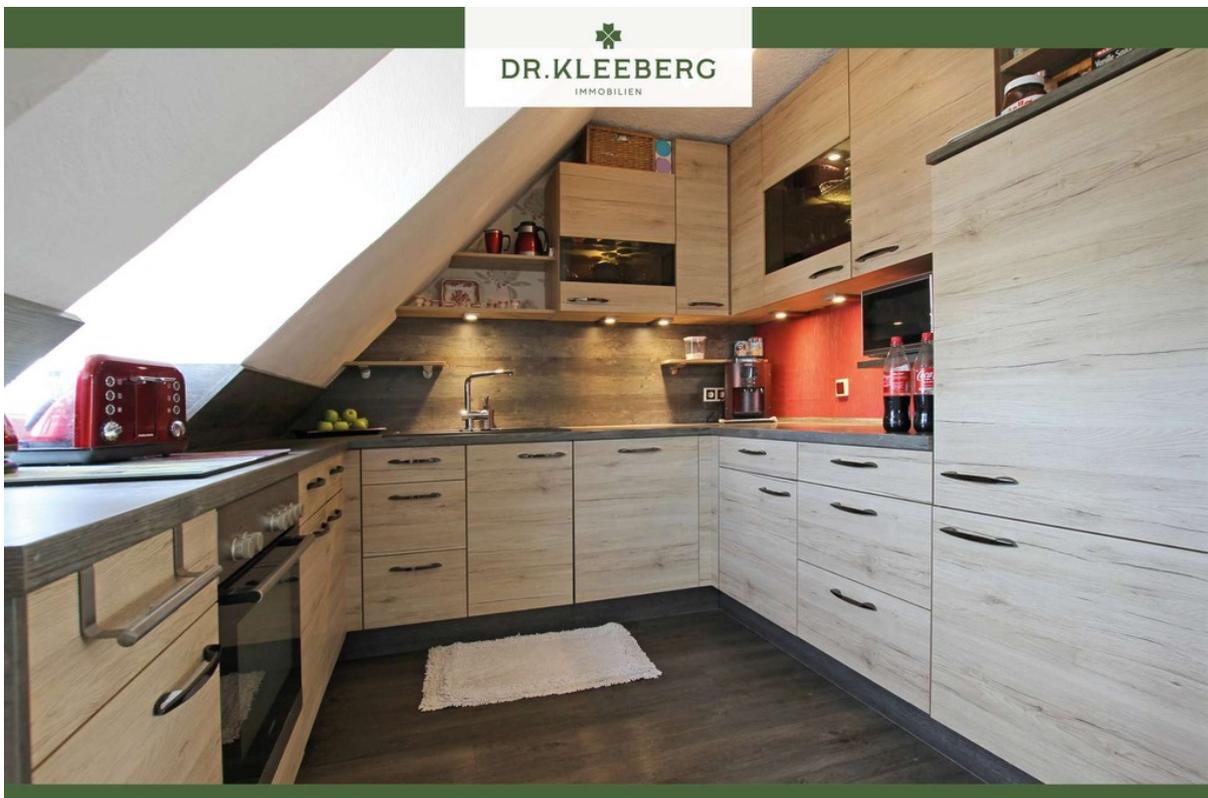


Pool

# Exposé - Galerie



Wohnung DG



Küche DG

# Exposé - Galerie



**DR. KLEEBERG**  
IMMOBILIEN

## Kontaktieren Sie uns unverbindlich ...

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

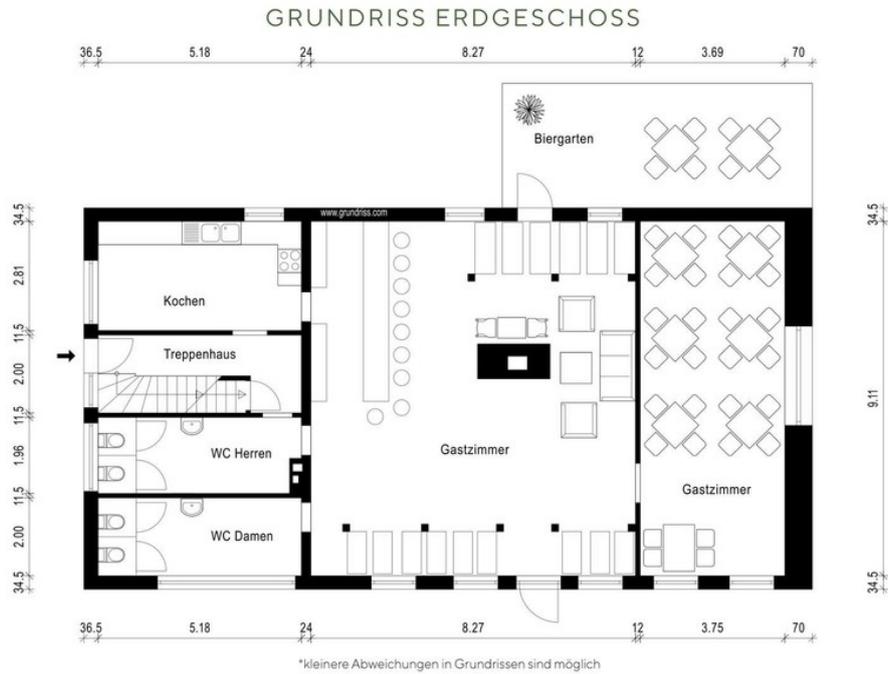
Jede Anfrage behandeln wir vertraulich.

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

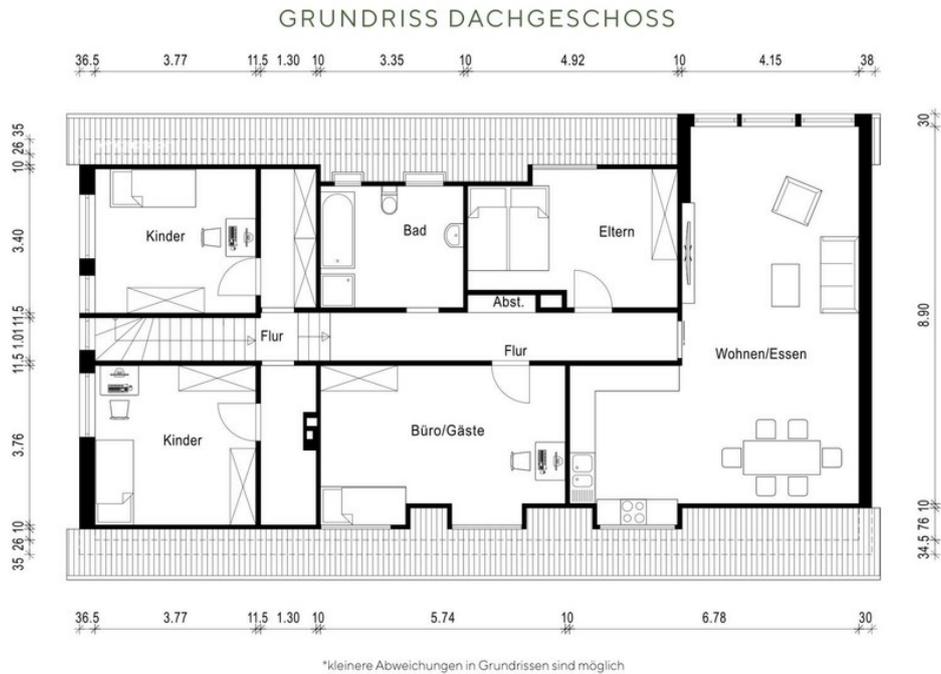
Tel.: 0251 - 149 818 90  
Mail: [info@kleeberg-immobilien.de](mailto:info@kleeberg-immobilien.de)

Schlussseite

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss DG