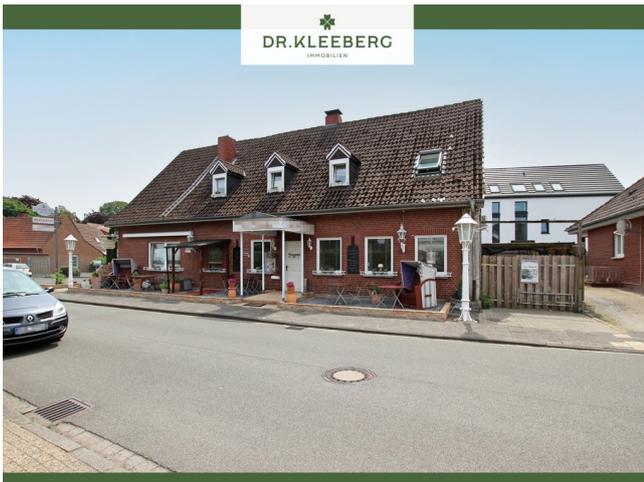


Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in zentrumsnaher Lage von Laer



Objekt-Nr. W-K-517-6

Restaurant

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Jonas Borghardt
Telefon: 0251 14981896

48366 Laer
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.115,00 m ²	Gesamtfläche	258,00 m ²
Zimmer	7,00	Gastronomiefläche	258,00 m ²
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1975 in massiver Bauweise als Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Das Haus vereint komfortables Wohnen mit einer attraktiven Geschäftsmöglichkeit und eignet sich ideal für Selbstnutzer oder Gastronomen, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen möchten. Das Objekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, gepflegten Zustand. Das 1.115 m² große Grundstück ist optimal nach Süden ausgerichtet und bietet dem Betreiber viele private Rückzugsmöglichkeiten, entweder in einem der Gartenhäuser, von denen eines mit Whirlpool ausgestattet ist, oder an heißen Tagen zur Abkühlung im Außenpool.

Der Grundriss des Restaurants im Erdgeschoss zeigt eine gut durchdachte Raumaufteilung mit klar strukturierten Bereichen für die Küche, den Gästebereich und die sanitären Anlagen und ist mit einer Fläche von ca. 138 m² optimal ausgelegt.

Beim Betreten des Restaurants durch den Haupteingang gelangt man zunächst in das großzügige Hauptgastzimmer, welches sich über den größten Teil der Fläche erstreckt und ausreichend Platz für verschiedene Sitzgruppen und Tische bietet. Ein schönes Highlight ist der in der Mitte angeordnete Kamin, der für eine entspannte Atmosphäre sorgt. An der linken Seite des Raumes befindet sich ein Tresen, der als Bar- und Empfangsbereich dient.

Angrenzend an das Hauptgastzimmer befindet sich ein weiteres Gastzimmer auf der rechten Seite, das zusätzlichen Platz für Gäste bietet. Dieses Zimmer ist durch eine breite Öffnung vom Hauptgastzimmer getrennt, wodurch ein offenes und einladendes Ambiente entsteht. Die effizient und gut geschnittene Küche ist direkt mit dem Hauptgastzimmer verbunden, sodass die Wege für das Personal kurzgehalten werden. Der Teilkeller hat ausreichend Platz für ein Kühlhaus und Lagerfläche.

Ein besonderes Highlight ist der Biergarten, der sich im hinteren Bereich der Immobilie befindet und durch eine Überdachung auch bei schlechtem Wetter nutzbar ist. Dieser Außenbereich ist vom Hauptgastzimmer aus zugänglich und bietet den Gästen die Möglichkeit, bei schönem Wetter im Freien zu sitzen.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 120 m² ist über ein eigenes Treppenhaus erreichbar. Sie ist großzügig geschnitten und bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Komfort als auch Funktionalität vereint. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in einen zentralen Flur, der Zugang zu allen Zimmern bietet. So liegen direkt linker und rechter Hand vom Flur zwei Kinderzimmer, die identisch geschnitten sind. Beide Zimmer bieten genug Raum für Betten, Schreibtische und Schränke, sodass sie individuell gestaltet und genutzt werden können.

Am Ende des Flurs erstreckt sich der offene Wohn- und Essbereich, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. Dieser Bereich ist lichtdurchflutet und bietet viel Platz für eine gemütliche Sofaecke sowie einen großen Esstisch. Die angrenzende Küche ist modern ausgestattet und durch eine offene Gestaltung in den Wohnraum integriert. Direkt neben dem Wohn-/Essbereich liegt das Elternschlafzimmer, das ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank bietet.

Das Tageslichtbad ist zentral im Grundriss angeordnet und vom Flur aus zugänglich. Es verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, ein WC und ein Waschbecken. Ein weiteres Zimmer, das als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann, liegt gegenüber dem Elternschlafzimmer und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Sämtliche Wohnräume sind mit einer Klimaanlage aus dem Jahr 2022 und 2023 ausgestattet, die gerade in der Übergangszeit als Heizung dient. Die Wohnung ist durchdacht gestaltet und bietet mit ihren

geräumigen und hellen Zimmern, dem großen Wohn- und Essbereich sowie den modernen Sanitäranlagen ein ideales Zuhause für den Betreiber.

Für effiziente Wärme sorgt eine Gaszentralheizung von Vissmann aus dem Jahr 2022. Außerdem steht für das private Auto ein Carport bereit; die Gäste parken auf dem vorhandenen Kundenparkplatz.

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

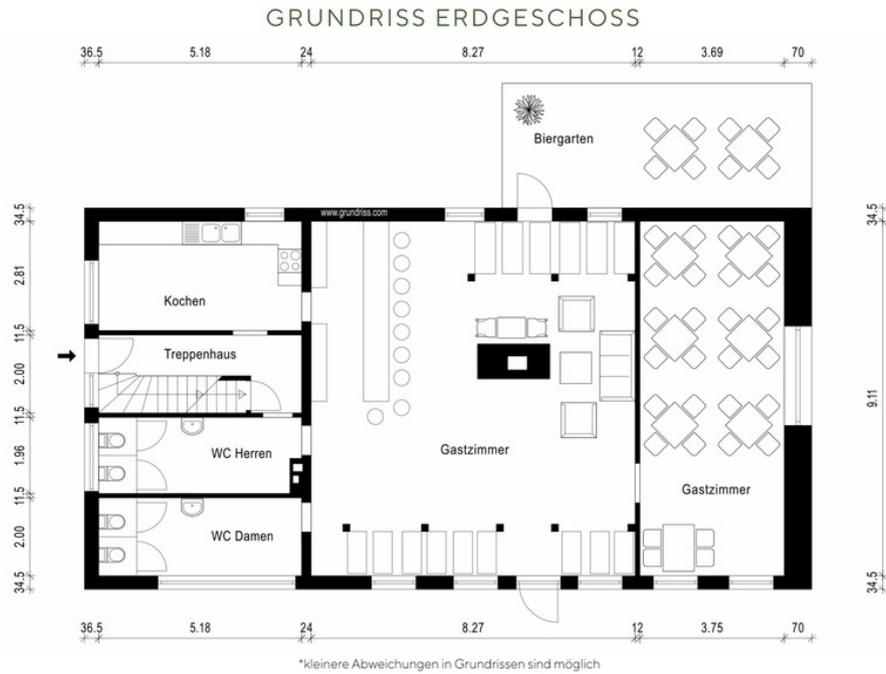


Wohnung DG

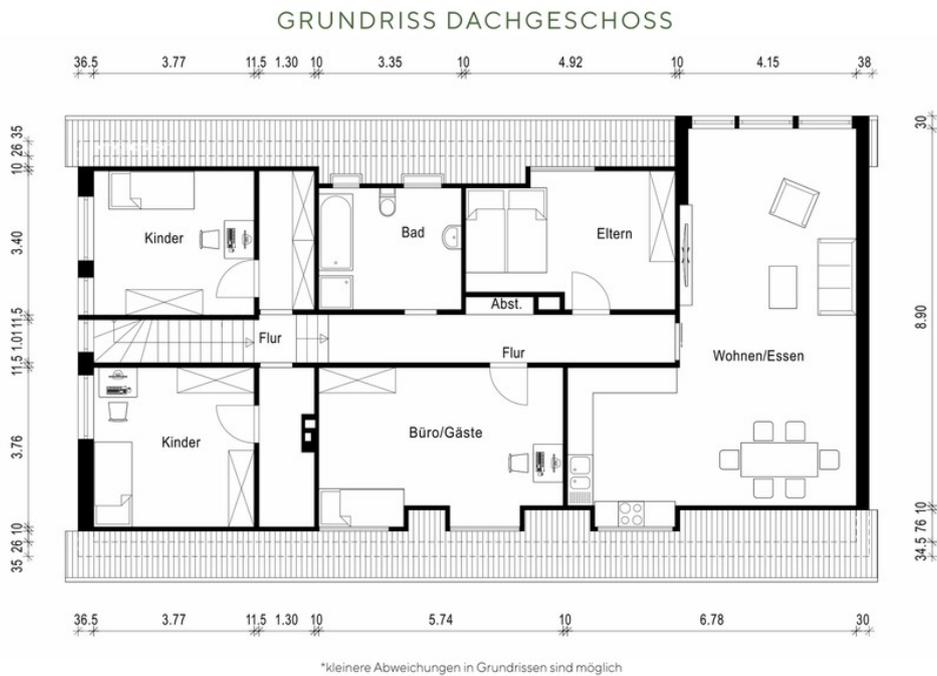


Küche DG

Exposé - Galerie



Grundriss EG



Grundriss 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

Schlussseite