

### Modernes Einfamilienhaus mit angrenzender Gewerbehalle in attraktiver Lage nahe der Ems



Objekt-Nr. **W-K-554-5-B**

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:  
Sarah Sachs  
Telefon: 0251 14981893

48268 Greven  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	2011
Grundstücksfläche	2.050,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	249,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas

Übernahme	nach Absprache
Zustand	gepflegt
Gesamtfläche	463,00 m <sup>2</sup>



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie verbindet modernes Wohnen mit praktischen Gewerbemöglichkeiten und bietet ein ideales Zuhause für Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander kombinieren möchten. Das 2012 errichtete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 249 m<sup>2</sup> und die direkt angrenzende Gewerbehalle mit einer Grundfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> befinden sich in einem Mischgebiet im nordwestlichen Bereich, angrenzend an ein beliebtes Wohngebiet in der Nähe der Ems. Das stilvolle Wohnhaus, die vielseitig nutzbare Gewerbehalle und die attraktive Lage machen dieses Angebot einzigartig.

Die insgesamt sechs Zimmer verteilen sich auf zwei Etagen. Das Erdgeschoss besticht durch eine großzügige Küche mit Platz für einen Esstisch, die direkt an das Wohn- und Esszimmer angrenzt. Diese beiden Räume sind durch eine elegante Flügeltür verbunden, während ein offener Kamin, der nach beiden Seiten hin genutzt werden kann, als stilvoller Raumtrenner dient. Ein besonderes Highlight ist der große, lichtdurchflutete Raum mit angrenzendem Badezimmer und Sauna – ein idealer Rückzugsort für Wellness und Entspannung. Zusätzlich gibt es im Erdgeschoss ein Gäste-WC. Aus nahezu allen Räumen im Erdgeschoss hat man direkten Zugang zu den Terrassen und in den weitläufigen Garten, der viel Platz für Erholung bietet.

Das Obergeschoss umfasst drei helle Zimmer sowie ein großes Badezimmer mit Wanne und Dusche. Zwei der Zimmer verfügen über Zugang zu einem teils umlaufenden Balkon, der einen schönen Ausblick bietet. Die lichtdurchflutete Atmosphäre des Hauses zieht sich durch alle Räume und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Das Haus ist energetisch auf dem neuesten Stand: Die dreifach verglasten Fenster, eine moderne Gasheizung mit Brennwerttechnik, die Einspeisung der Heizungsanlage durch den Kamin und die Solaranlage tragen zu niedrigen Energiekosten bei. Auch die automatische Be- und Entlüftung sowie die zentrale Staubsaugeranlage gehören zur modernen Ausstattung. Für zusätzlichen Komfort sorgen eine Klimaanlage im Obergeschoss, die Raff-Store Anlage vor den Fenstern, das im Haus verlegte Bus-System sowie eine automatische Schließanlage.

Wenige Schritte vom Wohnhaus entfernt liegt die 2012 errichtete Gewerbehalle, die mit einer Grundfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> viel Raum für verschiedenste gewerbliche Zwecke bietet. Zusätzlich gibt es ca. 75 m<sup>2</sup> überdachte Fläche, die sich hervorragend zum geschützten Abstellen von Fahrzeugen oder Geräten eignet. Die Halle ist an beiden Stirnseiten mit elektrischen Toren ausgestattet und bietet eine optimale Zufahrt.

Über eine Treppe erreicht man den kleinen Verwaltungstrakt der Halle, der aus zwei Büroräumen, einem davon mit integrierter Küchenzeile, sowie einem WC besteht. Rückwärtig grenzt eine gepflasterte Hoffläche an die Halle, die ebenfalls geschützt liegt und zusätzlichen Nutzen bietet. Die Beheizung der Halle erfolgt über eine Gasheizung mit separatem Gastank.

Das Anwesen ist mit zwei leistungsstarken Photovoltaikanlagen ausgestattet. Eine Anlage mit einer Kapazität von 24 kW wird primär für den Eigenverbrauch genutzt. Die zweite Anlage liefert 30 kW und speist den Strom für die kommenden sieben Jahre zu einem festen Tarif von 28 Cent pro Kilowattstunde ins Netz ein. Dies entspricht jährlichen Einnahmen von rund 10.000 € und insgesamt etwa 70.000 € bis zum Ende der Laufzeit der Einspeisevergütung.

## Lage

Die Immobilie liegt in einem Mischgebiet, das eine gewerbliche Nutzung voraussetzt, direkt angrenzend an ein beliebtes Wohngebiet in der Nähe der Ems. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit, sowohl für private als auch für gewerbliche Zwecke. Verschiedene Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar, ebenso wie

Spielplätze und Freizeitangebote. Die Stadt Greven bietet eine Reihe von Sport- und Freizeitmöglichkeiten, wie etwa ein modernes Schwimmbad und zahlreiche Sportvereine.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Arztpraxen befinden sich in kurzer Entfernung. Das Stadtzentrum von Greven lädt mit seinen Geschäften, Cafés und Restaurants zum Bummeln und Verweilen ein. Naturliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten, denn das umliegende Münsterland bietet zahlreiche Wander- und Radwege, die sich durch die weite, grüne Landschaft ziehen. Der nahe gelegene Ems-Radweg ist ideal für entspannte Ausflüge mit der Familie.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Städte schnell zu erreichen. Die nahegelegene Autobahn A1 verbindet Greven zügig mit Münster und Osnabrück, was für Pendler oder gelegentliche Ausflüge in die Region vorteilhaft ist. Zudem ist der Flughafen Münster/Osnabrück nur wenige Kilometer entfernt.

## **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	ab 1. Mai 2014

## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Saunabereich



Garten

# Exposé - Galerie



Halle



Bürraum

# 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.

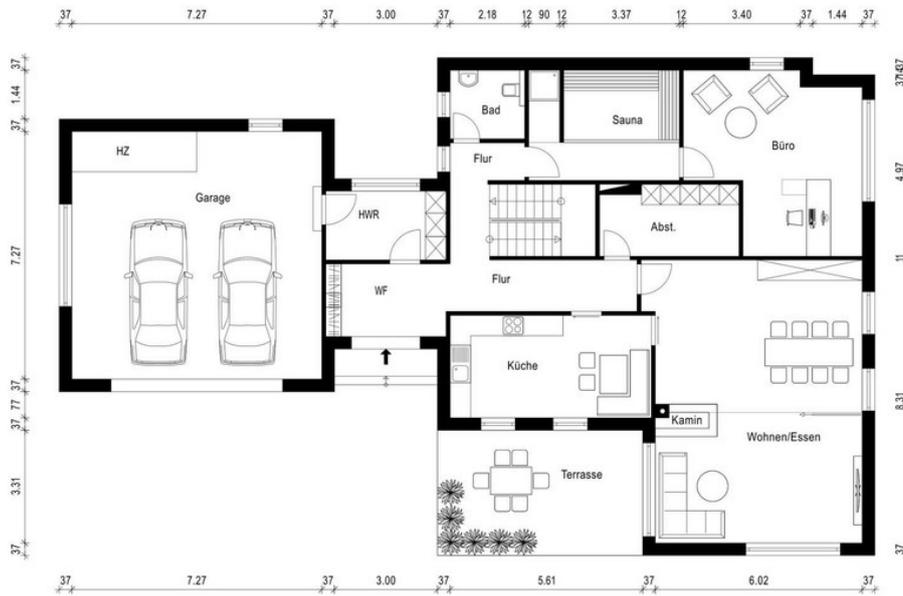
Wir sind für Sie von  
Mo - Fr von 9:00 - 18:00 Uhr und  
Sa von 10:00 - 14:00 Uhr erreichbar

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

Schlussseite

# Exposé - Grundrisse

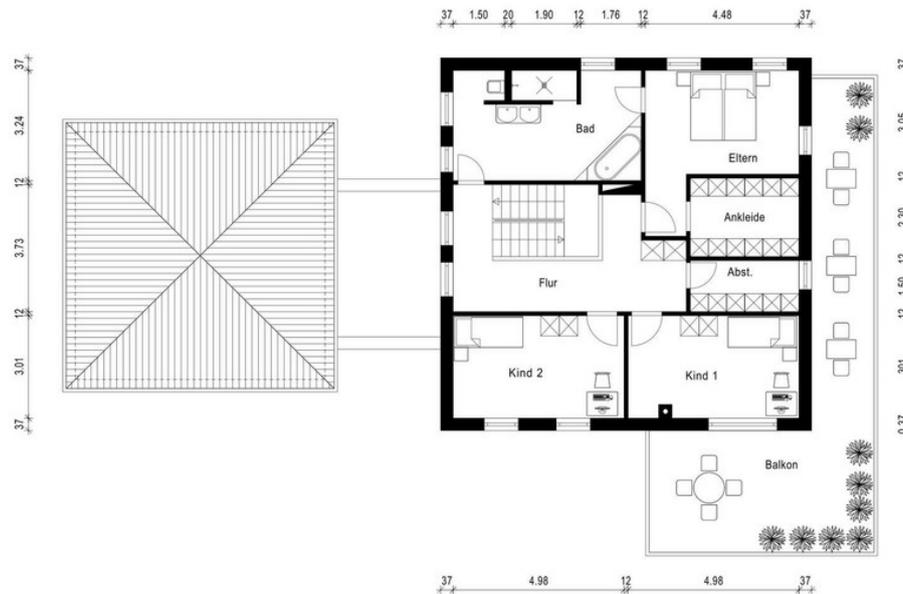
## GRUNDRISS ERDGESCHOSS



\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

## Grundriss EG

## GRUNDRISS OBERGESCHOSS



\*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

## Grundriss OG