

Objekt-Nr.: 7819



Großzügiges Bauernhaus mit Einliegerwohnung, Hallenfläche und über 41.000 m² Grundstück in Werne!

[Objekt im Internet aufrufen](#)

Standort

59368 Werne
Deutschland

Wichtige Parameter

Kaufpreis: **1.250.000,00 EUR**
Grundstück: **41.419 m²**
Wohnfläche: **267,13 m²**
Zimmer: **11**
Baujahr: **1938**

Ansprechpartner

immoweb AG

Herr Thomas Schlüchter

Telefon:

+49 (0)231 / 3981976

Fax:

+49 (0)231 / 3981979

Email

schluechter@immoweb.de

Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Kreis Unna

Firmendaten

UID: DE813927585
Registernr.: 21043
Registergericht: HRB Dortmund

Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79
Mail: info@immoweb.de

Lage

Das Anwesen befindet sich in ruhiger, ländlicher Lage in Werne, einer charmanten Stadt im südlichen Münsterland, eingebettet zwischen Feldern, Wiesen und Wäldern. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen, kleinen Höfen und Einfamilienhäusern – ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende oder Familien, die dem Trubel der Stadt entkommen möchten, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Die idyllische Lage garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung. Spaziergänge, Fahrradtouren oder Ausritte in der direkten Umgebung bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Grünen – perfekt für Menschen mit einem aktiven Lebensstil oder Tierhaltung. Die großzügige Grundstücksfläche bietet zudem vielseitige Entfaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Hobbygärtner, Selbstversorger oder Tierliebhaber.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die Stadt Werne sowie an umliegende Orte wie Lünen, Bergkamen, Selm und Hamm hervorragend. Das Stadtzentrum von Werne ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten, Gastronomie und Freizeitangeboten.

Die nächstgelegene Autobahn ist die A1, die über die Anschlussstelle Hamm-Bockum/Werne schnell erreichbar ist. Auch die B54 und B233 sorgen für eine zügige Verbindung in die Nachbarregionen. Der Bahnhof Werne bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Dortmund und Münster – ideal auch für Pendler.

Beschreibung

Dieses charmante Bauernhaus aus dem Jahr ca. 1938 vereint ländliche Idylle mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Selbstständige oder Kapitalanleger. Ursprünglich wurde 1922 ein Haus auf dem ca. 43.000m² Grundstück erbaut. Unbekannt ist nun, ob das Haus 1938 abgerissen wurde und neu gebaut wurde oder darauf aufgebaut wurde.

Die Immobilie verfügt insgesamt über ca. 267 m² Wohnfläche, verteilt auf eine großzügige Hauptwohnung mit ca. 200 m² und 8 Zimmern sowie eine separate Einliegerwohnung mit ca. 67 m² und 3 Zimmern. Beide Einheiten sind vollständig voneinander getrennt nutzbar und eignen sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Darüber hinaus könnte das Haupthaus noch um ein weiteres Zimmer, eine Küche und ein Bad erweitert werden, welche aktuell von der Wohnung abgetrennt sind.

- Ausstattung & Zustand -

Baujahr: ca. 1938

Dach & Klinkerdämmung: erneuert im Jahr 1975

Heizung: Moderne Gaszentralheizung, eingebaut 2021

Photovoltaik: Hofdächer mit Photovoltaik und Batteriespeicher im Keller, Baujahr 2021

Versorgung: Gas- und Wasseranschluss vorhanden

Abwasser: Genehmigte Klärgrube, ausgelegt für ca. 15 Jahre

- Außenbereich & Nebengebäude -

Grundstücksgröße: ca. 41.149 m²

Gebäudefreifläche: ca. 2.000 m² – z.B. als Garten, Erweiterung oder gewerbliche Nutzung

Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Kreis Unna

Firmendaten

UID: DE813927585
Registernr.: 21043
Registergericht: HRB Dortmund

Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79
Mail: info@immoweb.de

Ausstattung

Baujahr: ca. 1938

Wohnfläche gesamt: ca. 267 m²

Hauptwohnung: ca. 200 m² / 8 Zimmer

Einliegerwohnung: ca. 67 m² / 3 Zimmer

Grundstück: ca. 41.149 m²

Gebäudefreifläche: ca. 2.000 m²

Vollunterkellert

Dach & Klinkerdämmung: 1975

Gaszentralheizung: Baujahr 2021

Gas- und Wasseranschluss vorhanden

Klärgrube, genehmigt für ca. 15 Jahre

3 Garagen

Hofüberdachung mit Photovoltaik

Verpachteter Acker: ca. 1.500€/Jahr

Gewerbehalle: ca. 320€/Monat Miete

Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt - Ihnen gefällt das Objekt?

Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns - sehr gerne stehen wir bei Fragen und Wünschen, sowie für weitere Informationen rund um das Angebot zur Verfügung.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihr Ansprechpartner:

Thomas Schlüchter

E-Mail: schluechter@immoweb.de

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch auf unserer Internetseite www.immoweb.de

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Kreis Unna

Firmendaten

UID: DE813927585
Registernr.: 21043
Registergericht: HRB Dortmund

Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79
Mail: info@immoweb.de

Preise

Kaufpreis: **1.250.000,00 EUR**
(Außen)-Courtage: **3,57 inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

Zustand

Baujahr: **1938**
Objektalter: **Altbau**

Objektzustand: **Gepflegt**

Flächen

Wohnfläche (m²): **267,13 m²**
Anzahl der Zimmer: **11**
Anzahl der Stellplätze: **6**

Grundstücksfläche (m²): **41.419 m²**
Anzahl der Balkons/Terrassen: **3**
Einliegerwohnung vorhanden!

Ausstattung

Ausstattung: **Gehoben**
Boden: **Fliesen, Parkett**
Heizungsart: **Zentralheizung**
Stellplatz: **Garage, Carport**
Rolläden vorhanden

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fenster vorhanden**
Kamin vorhanden
Befuerung: **Gasheizung**
Objekt: **ist unterkellert**

Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Kreis Unna

Firmendaten

UID: DE813927585
Registernr.: 21043
Registergericht: HRB Dortmund

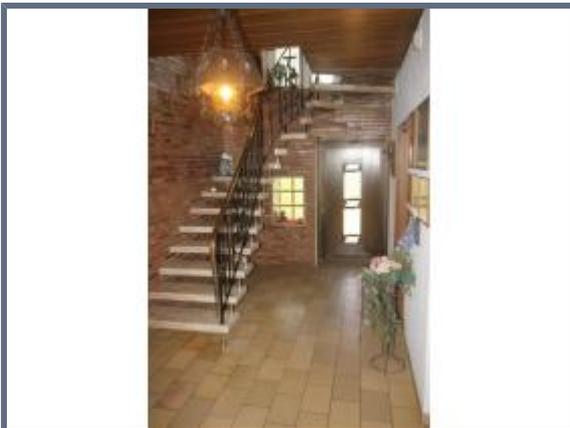
Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79
Mail: info@immoweb.de

Bilder



Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Kreis Unna

Firmendaten

UID: DE813927585
Registernr.: 21043
Registergericht: HRB Dortmund

Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79
Mail: info@immoweb.de



Sie wünschen eine solide Finanzierung Ihrer Immobilie?

Dann nutzen Sie die unabhängigen Finanzierungsberater von **HAUS FINANZ KONTOR**.

Der immoweb - Finanzierungs-TIPP: „VERGLEICHEN SPART BARES GELD!“



**Profitieren Sie durch drei Schritte zu Ihrer Finanzierung,
und das unabhängig von einzelnen Banken!**

- 1** Sie erstellen gemeinsam mit Ihrem persönlichen Berater von **HAUS FINANZ KONTOR** einen maßgeschneiderten Finanzierungsplan ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.
- 2** Nach sorgfältiger Sichtung und Aufbereitung Ihrer Unterlagen, wird der Finanzierungs-Profi von **HAUS FINANZ KONTOR** Banken ermitteln, die Ihren Wohntraum optimal unterstützen können.
- 3** Nach Vorlage von Vergleichsangeboten mehrerer Banken, entscheiden Sie sich jetzt ganz einfach mit Hilfe Ihres **HAUS FINANZ KONTOR** Beraters, für die Bank, die Sie bei Ihrer Finanzierung begleiten darf.

Weitere Infos unter - www.hausfinanzkontor.de

Nutzen Sie Ihre Chance auf ein Vergleichsangebot.
Testen Sie **HAUS FINANZ KONTOR**.

Ihr persönlicher Finanzierungs-Profi von HAUS FINANZ KONTOR



Oliver-D. Helfrich

Dortmunder Straße 5

44536 Lünen

Tel.: 02306 7834005

o.helfrich@hausfinanzkontor.de