Olfen

Wohn- und Geschäftshaus mit flexibler Nutzung - auch als Zweifamilienhaus in Olfen-Vinnum

Objektnummer: 26445010



KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 820 m²

Objektnummer: 26445010 - 59399 Olfen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26445010 - 59399 Olfen

Auf einen Blick

Objektnummer	26445010
Wohnfläche	ca. 204 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1984
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	545.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 200 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26445010 - 59399 Olfen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	210.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.10.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26445010 - 59399 Olfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26445010 - 59399 Olfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26445010 - 59399 Olfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26445010 - 59399 Olfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26445010 - 59399 Olfen

Die Immobilie

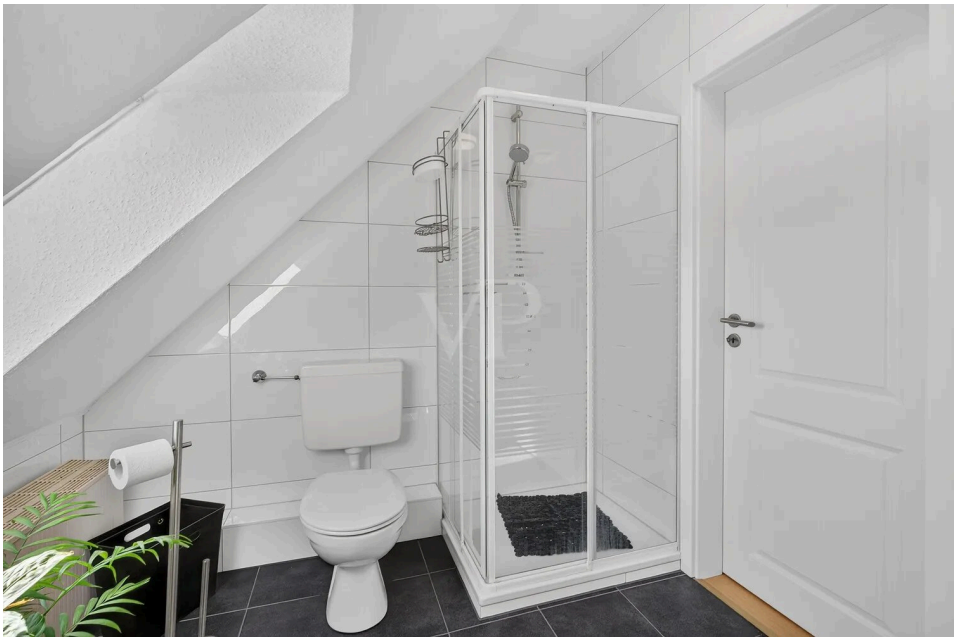




Objektnummer: 26445010 - 59399 Olfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26445010 - 59399 Olfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26445010 - 59399 Olfen

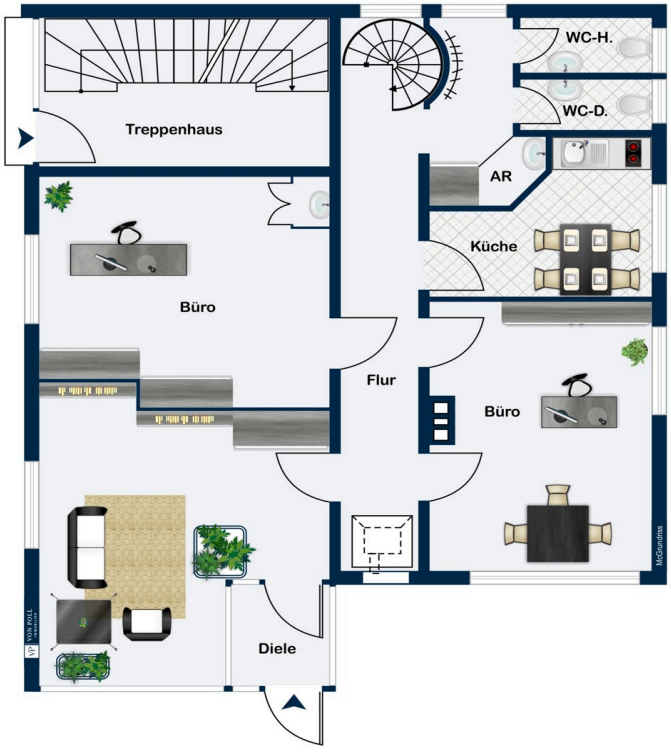
Die Immobilie

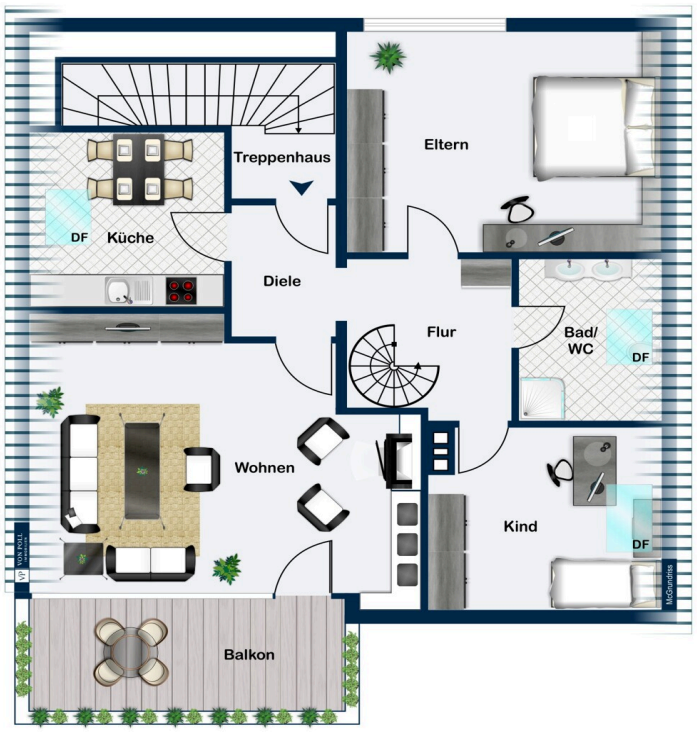




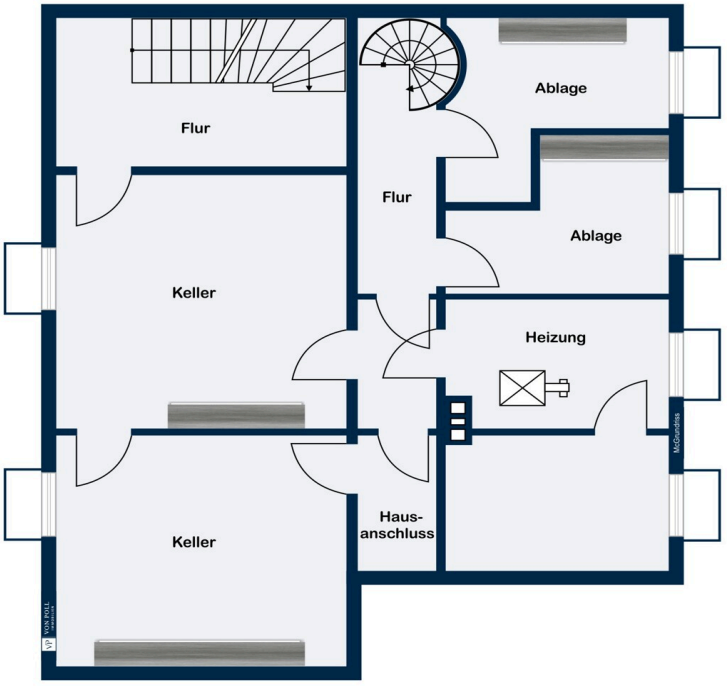
Objektnummer: 26445010 - 59399 Olfen

Grundrisse




Treppenhaus
Eltern
DF
Küche
Diele
Flur
Bad/
WC
DF
Wohnen
Kind
DF
Balkon


Gast
Du./WC
Flur
Hobby



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26445010 - 59399 Olfen

Ein erster Eindruck

Diese besondere Immobilie verbindet auf interessante Weise Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Auf einem ca. 820 m² großen Grundstück stehen rund 204 m² Wohn und Nutzfläche sowie zusätzlich ca. 85 m² Kellerfläche zur Verfügung. Die Kombination aus separatem Gewerbebereich, großzügigem Wohnraum, Garten, Keller und zwei Garagen eröffnet vielseitige Möglichkeiten für Selbstständige, Unternehmer und Familien mit entsprechendem Platzbedarf.

Erdgeschoss:
Bereits im Erdgeschoss befindet sich eine der großen Besonderheiten dieser Immobilie: die ca. 85 m² große Gewerbeeinheit mit eigenem Zugang. Dadurch lassen sich beruflicher und privater Bereich angenehm voneinander trennen, während gleichzeitig die kurzen Wege innerhalb der Immobilie erhalten bleiben.

Die Gewerberäume präsentieren sich hell und freundlich. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während die vorhandenen Glas- und Holzelemente einzelne Bereiche optisch voneinander abgrenzen, ohne den offenen Charakter zu verlieren. Die Fenster des Gewerbebereichs wurden im Jahr 2018 erneuert. Die derzeitige Aufteilung bietet verschiedene Möglichkeiten für Arbeitsplätze, Besprechungen und separate Büroräume und eignet sich insbesondere für Büro-, Beratungs- oder Dienstleistungsnutzungen. Damit ergeben sich ideale Voraussetzungen für Selbstständige oder Unternehmer, die ihren Arbeitsplatz unmittelbar mit dem eigenen Zuhause verbinden und dennoch eine klare räumliche Trennung zwischen Beruf und Privatleben erhalten möchten. Alternativ bietet die Fläche perspektivisch auch die Möglichkeit, wieder in Wohnraum umgewandelt und in das bestehende Wohnkonzept integriert zu werden – vorbehaltlich der entsprechenden baurechtlichen Voraussetzungen.

Obergeschoss:
Über das Treppenhaus gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich. Hier erwartet Sie eine helle und angenehme Wohnatmosphäre mit einer gelungenen Verbindung der einzelnen Räume. Herzstück dieser Ebene ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Durch die offene Gestaltung lassen sich verschiedene Wohnbereiche harmonisch miteinander verbinden. Der Essbereich bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und eignet sich hervorragend für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Ein besonderes Highlight ist die unmittelbar angrenzende Dachterrasse. Sie erweitert den Wohnbereich nach draußen und schafft in den wärmeren Monaten einen schönen Platz zum Entspannen und Verweilen. Die separate Küche bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum sowie Platz für einen zusätzlichen kleinen Essbereich. Durch die räumliche Trennung bleibt der großzügige Wohn- und Essbereich klar strukturiert.

Dachgeschoss:
Eine weitere Treppe führt in das Dachgeschoss und damit in den privaten Rückzugsbereich des Hauses. Hier stehen weitere Räume zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.
Besonders charakteristisch sind die großzügigen, teilweise in die Giebelflächen integrierten Fenster. Sie verleihen den Räumen eine außergewöhnliche Wirkung, sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne.
Gerade das derzeit als Büro genutzte Zimmer profitiert von dieser besonderen Architektur und bietet einen Arbeitsplatz mit einem nicht alltäglichen Ausblick. Die vorhandenen Badezimmer ergänzen das Raumangebot und ermöglichen auch bei einer größeren Familie eine komfortable Nutzung. Ein Teil der Fenster im oberen Wohnbereich wurde im Jahr 2022 erneuert.

Keller :
Auch im Keller setzt sich das großzügige Platzangebot fort. Neben dem Heizungs- und Technikbereich stehen weitere Nutz- und Abstellflächen zur Verfügung. Ein größerer Kellerraum wird derzeit als privater Fitnessbereich genutzt und verdeutlicht die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob Hobby, Sport, Lager oder zusätzlicher Stauraum – hier steht ausreichend Fläche zur Verfügung. Die Gasheizung wurde 2018 erneuert. Darüber hinaus ist weitere Haustechnik im Keller untergebracht.

Garten:
Hinter dem Haus befindet sich der geschützte Gartenbereich mit Rasenfläche und gewachsenem Grün. Die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen schaffen eine angenehme Atmosphäre und bieten ausreichend Möglichkeiten, den Außenbereich nach den eigenen Vorstellungen weiterzugestalten. Gerade in Verbindung mit der großzügigen Wohnfläche entsteht so ein schöner privater Gegenpol zum separat gelegenen Gewerbebereich. Abgerundet wird das Angebot durch die großzügige befestigte Hoffläche und zwei Garagen. Dadurch stehen unmittelbar am Haus komfortable Abstellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge zur Verfügung. Eine der Garagen ist zudem mit einer Wallbox ausgestattet und ermöglicht somit das bequeme Laden eines Elektrofahrzeugs direkt auf dem eigenen Grundstück.

Objektnummer: 26445010 - 59399 Olfen

Ausstattung und Details

Bodenbeläge
- Hochwertiger Parkett-/Echtholzboden in weiten Teilen der Wohnbereiche
- Fliesenböden in Küche, Bädern und weiteren Funktionsbereichen
- Pflegeleichte Bodenbeläge innerhalb der Gewerbeeinheit
- Geflieste Bereiche im Keller

Fensterart und Verglasung
- Großzügige Fensterflächen für eine helle Wohnatmosphäre
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Teilweise großformatige Giebelfenster im Dachgeschoss
- Fenster im Gewerbebereich 2018 erneuert
- Teilweise Fenster im oberen Wohnbereich 2022 erneuert
- Großzügige Fenster- und Türelemente mit Zugang zur Dachterrasse

Sonstige Ausstattung
- Perspektivische Umwandlung der Gewerbefläche in Wohnraum möglich, vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung
- Dachterrasse
- Mehrere Badezimmer
- Gewerbeeinheit mit Glas- und Holzelementen zur Raumtrennung
- Vollunterkellerung mit großzügigen Nutz- und Abstellflächen
- Separater Fitness-/Hobbyraum im Keller
- Gasheizung aus 2018
- Glasfaseranschluss
- Zwei Garagen
- Wallbox in einer Garage

Objektnummer: 26445010 - 59399 Olfen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Olfener Ortsteil Vinnum, eingebettet in die ländlich geprägte Umgebung des Münsterlandes. Der Ortsteil zeichnet sich durch seinen gewachsenen dörflichen Charakter, eine angenehme Wohnatmosphäre und die unmittelbare Nähe zur Natur aus.
Auch die Infrastruktur bietet gute Voraussetzungen für den Alltag. Ein Dorfladen für Waren des täglichen Bedarfs sowie ein Kindergarten befinden sich direkt im Ort. Im nur wenige Kilometer entfernten Olfen stehen darüber hinaus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung.
Die umliegende Landschaft mit Feldern, Wiesen sowie zahlreichen Rad- und Spazierwegen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Auch die Lippeaue und weitere Naherholungsbereiche rund um Olfen sind schnell erreichbar.
Für Autofahrer besteht eine praktische Verkehrsanbindung über das umliegende Straßen- und Bundesstraßennetz. Die Autobahnen A1, A2 und A43 sind über die jeweiligen Anschlussstellen erreichbar und sorgen für eine gute überregionale Anbindung. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls vorhanden.
Insgesamt verbindet die Lage den naturnahen und dörflichen Charakter Vinnums mit einer guten Infrastruktur und einer komfortablen Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 26445010 - 59399 Olfen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26445010 - 59399 Olfen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Luis Münzer & Michael Knieper

Süringstraße 4, 48653 Coesfeld
Tel.: +49 2541 - 84 32 226
E-Mail: coesfeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com