

Wohnen und Arbeiten! Großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenanlage und Gewerbegebäude in Borken

46325 Borken, Halle/Lager/Produktion zum Kauf

Objekt ID: A2349



Wohnfläche ca.: 192 m² - Bürofläche ca.: 186 m² - Zimmer: 5 - Kaufpreis: 995.000 EUR



Wohnen und Arbeiten! Großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenanlage und Gewerbegebäude in Borken

Objekt ID	A2349
Objekttyp	Halle/Lager/Produktion
Adresse	46325 Borken
Wohnfläche ca.	192 m ²
Bürofläche ca.	186 m ²
Lagerfläche ca.	576 m ²
Grundstück ca.	3.937 m ²
Zimmer	5
Wesentliche Energieträger	Öl, Gas
Baujahr	1981
Tiefgaragenstellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Tageslichtbad, Tiefgarage
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	4,76 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	995.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie suchen ein Domizil, wo Wohnen und gewerbliches Arbeiten nebeneinander möglich sind? Ein schönes Zuhause mit viel Platz, großem Garten, Einliegerwohnung sowie einer Gewerbehalle inklusive Büros?

Das freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 192 m² und das Gewerbegebäude mit einer Nutzfläche von ca. 762 m² wurden 1981 auf einem insgesamt ca. 3.937 m² großen Grundstück (Gewerbe ca. 2.027 m², Wohnhaus ca. 1.910 m²) errichtet.

Das gepflegte Wohnhaus, ein Winkelbau, präsentiert sich im Bungalowstil. Es ist großzügig, offen und geräumig. Markant ist sein 80er Jahre Charme. Die Diele hat gleich mehrere Blickfänger: die große Flügeltür mit Bleiverglasung, die zum offenen Wohn-, Ess-, Küchenbereich führt, olivfarbig geflieste Wände am offenen Kellerzugang, ein schmiedeeisernes Treppengeländer. Von der Diele aus gelangen Sie in den separaten Garderobenflur, an dem sich das Elternschlafzimmer mit einem Bad en suite befindet. An der Diele liegt zudem ein Gäste-WC.

Hinter der Flügeltür erstreckt sich das Zentrum des Hauses mit Rundumblick in den Garten: die offene Küche mit Essecke und zwei Stufen tiefer der große Wohnbereich mit Kamin. Vor der Küche zweigt ein Flur ab zu zwei weiteren Schlafzimmern und einem Bad. Die Schlafzimmer sind mit Teppichboden ausgelegt, alle anderen Böden mit Fliesen.

Das Wohnzimmer bietet Zugang zur wettergeschützten Terrasse im Hauswinkel. Hier können Sie den Sommer in Ruhe genießen, bei kühlem Wetter gemütlich am Außenkamin. Die Gartenanlage mit Teich, Bäumen und Sträuchern bietet viel Fläche für Lieblingsplätze und zum Spielen. Ein Natur-Highlight: der Mammutbaum.

Der geflieste Vollkeller überrascht mit einer kleinen Einliegerwohnung mit Wohn-/Schlafraum, Küche, Abstellraum und Bad – ideal als auch Jugendbereich. Die Wohnung hat einen separaten Außeneingang und ist bei Bedarf auch über die Kellerdiele erreichbar. Die Fenster sind abgebösch. Zudem befinden sich im Keller ein geräumiger Flur, ein wohnlicher Lagerraum und der Heizungsraum. Außerdem sind dort 2 großzügige Tiefgaragen untergebracht, vor der Haustür ist ein Carport.

Das Gewerbegebäude besteht aus einer in der Mitte 6 Meter hohen Halle mit Ytongwänden und Fenstern. Hier befinden sich eine Werkstatt, ein Spritzraum, ein Lagerraum sowie ein Bürotrakt mit 2 Büros und einem Aufenthaltsraum, WC und Sanitärbereich. Ein Dachboden über den Büros dient als Lagerfläche. Die gepflasterte Hoffläche hinter der Halle bietet Platz zum Ein-/Ausladen und Parken, dazu ein Doppelcarport und eine Gerätehütte.

Beide Gebäude haben separate Heizungen. Das Wohnhaus hat eine Gasheizung, das Gewerbegebäude eine Ölheizung mit Gebläse für die Halle, eine Gasheizung im Bürotrakt.

Vereinbaren Sie gerne mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Alle genannten Informationen zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

Die Käuferprovision für die Halle beträgt anteilig 4,76 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Absprache fällig. Für das Wohnhaus beträgt die Käuferprovision anteilig vom Kaufpreis 2,38 % inkl. 19 % MwSt. und ist nach Absprache fällig.



Ausstattung

Wohnhaus:

Erdgeschoss:

- Diele
- Gäste-WC
- Garderobenflur
- Schlafzimmer
- Bad mit Wanne und Dusche (en suite)
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Küche/Essbereich
- Abstellraum
- Flur
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche, Wanne, Waschmaschinenanschluss

Dachboden:

- Lagerfläche

Keller:

- Flur
- Heizungsraum
- Lagerraum
- kleiner Flur
- Einliegerwohnung (separater Außeneingang):
- kleiner Flur
- Wohn-/Schlafraum
- Küche
- Abstellraum
- Bad mit Dusche

Gewerbegebäude:

- Lager
- Werkstatt
- Spritzraum
- Flur mit Seiteneingang
- WC
- 2 Büroräume
- Aufenthaltsraum
- Sanitärbereich

Dachboden über Bürotrakt:

- Lagerfläche

Allgemeine Ausstattung/Extras:

Wohnhaus:

- Garten
- Terrasse (gepflastert, ca. 10 Jahre alt)
- Außenkamin auf der Terrasse
- Gartenhütte
- Teich



- Mammutbaum
- Eigenwasser für Gartenbewässerung
- 2 Tiefgaragen
- 1 Carport
- Vollkeller
- Einliegerwohnung mit Wohn/Schlafrum, Küche (mit Waschmaschinenanschluss), Abstellraum, Bad, Flur
- überwiegend Holzfensterrahmen mit Abböschung im Keller
- Wohnlicher Lagerraum im Keller
- Hebepumpe
- Holzvertäfelung auch im Keller
- Heizkörper im Keller
- Holzrahmenfenster
- Rollläden (auch in Einliegerwohnung)
- Wertige Deckenvertäfelung
- Dekorative Massivholz-Innentüren
- Flügeltür aus Massivholz
- Fußböden: Fliesen, Teppichboden
- 2 Bäder (ein Bad mit Waschmaschinenanschluss)
- Gemauerter Kamin im Wohnzimmer
- Teilweise Gitterfenster im Keller als Einbruchschutz
- Fußbodenheizung im EG
- Gasheizung (2005 Buderus)
- Brunnenwasser für Garten
- Im Wohnbereich wurden vor wenigen Jahren neue Fensterscheiben eingesetzt und die Terrasse neu gepflastert
- SAT-Schüssel

Gewerbe:

- Hoffläche
- 2 Carports
- Gerätehaus
- Gitterfenster im Bürotrakt als Einbruchschutz
- Gedämmtes Dach
- Fußböden: Halle Industriefeststrich, Bürotrakt Fliesen, Vinyl
- Gasheizung (2018, Viessmann, Heiztherme im Bürotrakt) und Öl-Gebläseheizung (1998, Wolf, Tank - 2000 Liter Fassungsvermögen - in Lagerhalle)

Energieausweis:

Es liegt noch kein Energieausweis für dieses Haus vor.



Lage

Die Immobilie befindet sich in der Kreisstadt Borken – in einem Mischgebiet aus vorwiegend Einfamilienhäusern und Gewerbe, am Rande eines gewachsenen Gewerbegebiets. Die Lage bietet einen Mix aus Ruhe und Geschäftigkeit. Das Gewerbegebäude liegt an der Straße, das Wohngebäude zurückgezogen und ruhig dahinter.

In den nahegelegenen größeren Fach- und Supermärkten findet man alle Dinge zum Leben und Wohnen in großer Auswahl. Die Stadtmitte von Borken mit zahlreichen kleinteiligen Fachgeschäften, Einkaufszentrum, Banken, Ärzten, Gastronomie, etc. sowie einem breit gefächerten Kindergarten-, Schul-, Weiterbildungs- und Kulturangebot ist ca. 2 km entfernt und mit dem Auto oder Fahrrad schnell und bequem zu erreichen. Gemens gemütlicher Ortskern sowie das Wasserschloss liegen ebenfalls in ca. 2 km Entfernung. Das Freizeitbad Aquarius inklusive Saunalandschaft, das Sportzentrum, Reitanlagen, ein Segelflugplatz und das wenige Kilometer entfernte Freizeitgelände Pröbsting sowie Wander- und Fahrradwege in unmittelbarer Nähe laden zu Bewegung und Entspannung ein.

Durch die B 67, die B 70 und die A 31 und A 3 sowie den stündlichen Zugverkehr (Regionalbahn) ist Borken verkehrstechnisch optimal an das Ruhrgebiet angebunden. Über die A 31 ist auch die Nordseeküste schnell erreichbar und die Grenze zu den Niederlanden liegt in ca. 15 km Nähe.





www.immobilien-garvert.de

Halle und Haus



Gartenansicht



Haus Vorderansicht



Haus Gartenansicht



Haus Garten



Haus Garten





Haus Herzlich willkommen



Haus Wohnen



Essen



Kochen



Haus Zimmer



Haus Bad





Halle

