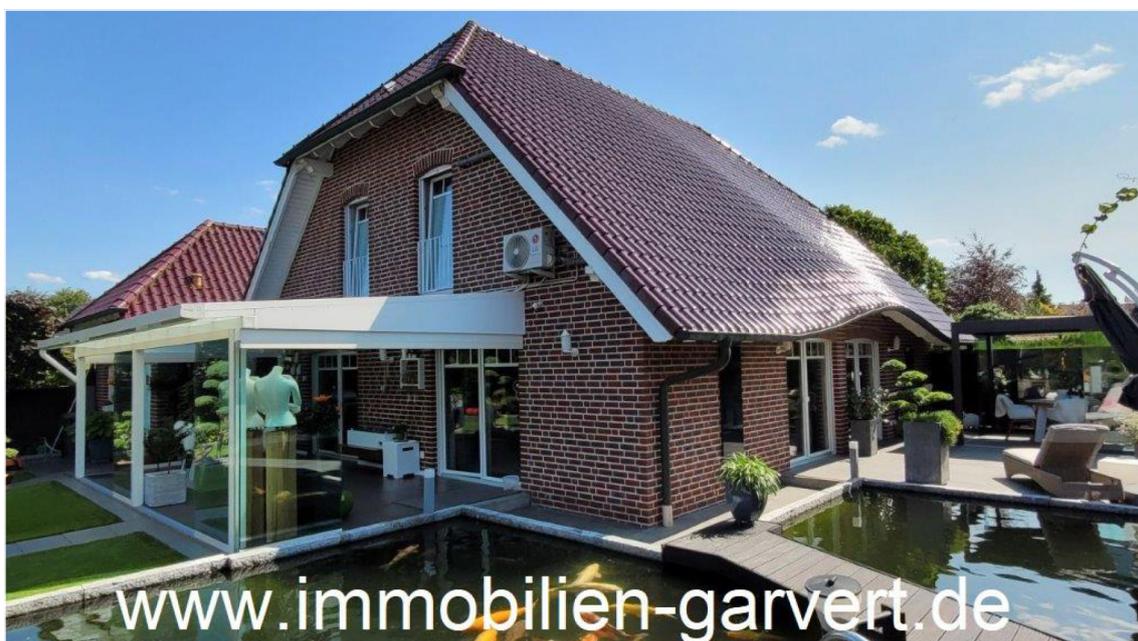


Wunderschön! Einfamilienhaus mit Garten, Wintergärten, Wellnessoase, Sackgassenlage in Ramsdorf

46342 Velen-Ramsdorf, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: A2380



Wohnfläche ca.: 168 m² - Zimmer: 5 - Kaufpreis: 649.000 EUR



Wunderschön! Einfamilienhaus mit Garten, Wintergärten, Wellnessoase, Sackgassenlage in Ramsdorf

Objekt ID	A2380
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	46342 Velen-Ramsdorf
Wohnfläche ca.	168 m ²
Grundstück ca.	683 m ²
Zimmer	5
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1997
Zustand	gepflegt
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Fliesenboden, Garage, Gäste-WC, Klimatisiert, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,38 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	649.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie suchen ein schönes Domizil mit Freiraum für Ihre Familie? Darf es dabei etwas mehr sein? Ein Gartenparadies mit traumhaften Lieblingsplätzen? Zwei Wintergärten? Ein Wellnessbereich?

Das freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 168 m² wurde 1997 auf einem ca. 683 m² großen Grundstück errichtet. Eine neue Gasheizung wurde 2015 installiert, das Bad 2021 erneuert.

Das sehr gepflegte Haus besticht durch ein spannendes Zusammenspiel aus modernem Landhausflair und mediterraner Leichtigkeit: Walmdach, Fledermaus-Dachseite, Fenster mit Sprossen im Kontrast zum geradlinigen, stylischen Vorgarten. Die großzügige Diele, hell und modern gestaltet mit farbigen Akzenten und einem Mosaik als verspieltes Detail auf dem weißen Fliesenboden bereitet einen freundlichen Empfang. Die helle Steintreppe mit Edelstahlhandlauf ist ein Blickfang. Rund um die Diele befinden sich Gäste-WC, Arbeitszimmer, Küche und Wohn-/Esszimmer. Die große Küche bietet Platz für eine Essecke sowie Zugang zur seitlichen Terrasse. Eine Glastür führt in den Wohn-/Essbereich, ein großzügiger Ort zum gemütlichen Entspannen und geselligen Speisen, mit Blick und Zugängen zum Garten. Das komplette Erdgeschoss ist hell gefliest.

Die sehr gepflegte, u.a. mit Hecken eingefriedete Gartenanlage an der Nord- und Westseite des Hauses ist ein absolutes Highlight. Hier gibt es Lieblingsplätze für jede Wetterlage und Tageszeit. An den Wohn-/Essbereich grenzt ein großer Wintergarten, eine Aluminiumkonstruktion mit Schiebetürelementen aus Glas und mit modernen grauen Steinfliesen ausgelegt – ein angenehmer Ort für gesellige Runden mit Panoramablick in den Garten. Eine große Teichanlage, als Schwimmteich angelegt, bietet aktuell Fischen ein Zuhause. Eine kleine Brücke führt zu einem Holzdeck, wo man entspannt die Abendsonne genießen kann. Der Freisitz unter dem Sonnensegel am Teich lädt zu Mußestunden ein. Seitlich, vor der Küche bietet ein freistehender, kubischer Wintergarten, ebenfalls eine Aluminiumkonstruktion mit Glasschiebeelementen und grauem Fliesenboden, ein stilvolles Plätzchen bei jedem Wetter.

Das Dachgeschoss beherbergt rund um den Flur ein modernes Bad mit großer ebenerdiger Dusche und Wanne, ein Schlafzimmer, einen großen Wohn-/Schlafbereich, teilbar in zwei Räume mit separaten Türen, sowie einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Heiztherme. Interessant: Ein Teil des Flures ist bis zur Dachspitze hin offen, akzentuiert mit Holzbalken, für eine schöne Belichtung.

Eine Wendeltreppe führt zum weiß vertäfelten Spitzboden mit Abstellraum und Nutzfläche. Schlafzimmer und Spitzboden sind mit Laminat ausgelegt.

Zurück zur Diele: Sie bietet Zugang zu einem kleinen Flur, der zur Garage und zur Auffahrt führt sowie über eine geflieste Treppe zur ausgebauten Nutzfläche - 2015 errichteten Wellnessbereich im Spitzdach der Garage. Hier können Sie in einer maßgefertigten Sauna samt Dampfbad herrlich entspannen. Eine große ebenerdige Dusche und ein Loungebereich sind ebenfalls vorhanden.

Eine Garage mit Fahrradabstellraum und Geräteraum mit Zugang zum Garten komplettiert das Angebot.

Vereinbaren Sie gerne mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

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

Die Käuferprovision beträgt 2,38 % inkl. 19 % MwSt. und die Verkäuferprovision 2,38 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Absprache fällig.

Ausstattung



Erdgeschoss (EG):

- Diele mit Treppenaufgang
- Küche
- Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Garten
- Arbeitszimmer
- Gäste-WC

Dachgeschoss (DG):

- Flur
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Wanne und Dusche
- Abstellraum

Spitzboden (SB), Nutzfläche:

- Abstellraum

Spitzboden Garage, Nutzfläche:

- Wellnessbereich

Allgemeine Ausstattung/Extras:

- Garage mit elektrischem Garagentor
- Geräteraum mit Zugang zum Garten und Fahrradabstellraum an der Garage
- Wellnessbereich im Garagenspitzdach, Nutzfläche
- Garten
- 2 Wintergärten
- Großer Wintergarten (Aluminiumkonstruktion) mit Lammellendach zum Aufstellen und Infrarotstrahler
- Freisitz mit Bangkirai Dielen
- Terrassen
- Schwimmteich mit Brücke (75.000 Liter Fassungsvermögen)
- Brunnen zur Gartenbewässerung inkl. Enteisungsanlage für Garten und Teich
- Bewässerungsanlage
- Fußbodenheizung in Bad und Wellnessbereich
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer
- Gasheizung (Vaillant, 2015) und Warmwasserspeicher) in Abstellkammer DG
- Neue Innentüren im EG 2015
- Einige Glastüren
- Fußböden: Fliesen (im EG und Flur und Bad DG), Laminat (in Schlafräumen und Spitzboden)
- Sicherungskasten mit Strom/Gas Zähler im Flur DG
- Glasfaser im Haus

Energieausweis vom 21.02.2023:

Verbrauchsausweis: 121,6 kWh (m²a), Erdgas E,

Baujahr Gebäude 1997

Baujahr Wärmeerzeuger 2015, Energieeffizienzklasse D

Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauchsausweis

Ausstellungsdatum

21.02.2023



Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1997
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	121,60 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Ramsdorf der Stadt Velen, einem staatlich anerkannten Erholungsort im Kreis Borken – zentrumsnah an einer kurzen privaten Sackgassenstraße mit Wendehammer. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt durch Einfamilienhäuser mit Gärten.

Die gemütliche Ortsmitte von Ramsdorf mit Einzelhandels- und kleinen Fachgeschäften, Banken, Ärzten, Gastronomie, etc. liegt nur wenige hundert Meter entfernt. Kindergärten, eine Grund- und eine Sekundarschule befinden sich im Ortsteil Ramsdorf und auch an Weiterbildungs- und Kulturveranstaltungen hat Ramsdorf einiges zu bieten. Ein Freibad, umfangreiche Sport- und Freizeitangebote sowie zahlreiche Spazier- und Fahrradwege rundum in der münsterländischen Parklandschaft laden zu Bewegung und Entspannung ein.

Der Ortsteil Velen (ca. 5 km) und die Stadt Borken (ca. 7 km) sind schnell zu erreichen. Durch die nur wenige Autominuten entfernte B 67 und A 31 ist Ramsdorf verkehrstechnisch optimal an das Ruhrgebiet und an Münster angebunden. Über die A 31 ist auch die Nordseeküste schnell erreichbar und die Grenze zu den Niederlanden liegt in ca. 18 km Nähe. Die Flughäfen Düsseldorf und Münster/Osnabrück sind mit dem Auto ca. 1 Stunde entfernt.





Gartenansicht



Ansicht



Herzlich willkommen



Kochen



Küche Essen



Wohnen





Essen



Wohnen



Gäste WC



DG Fur



DG Wohnen Schlafen



DG Bad

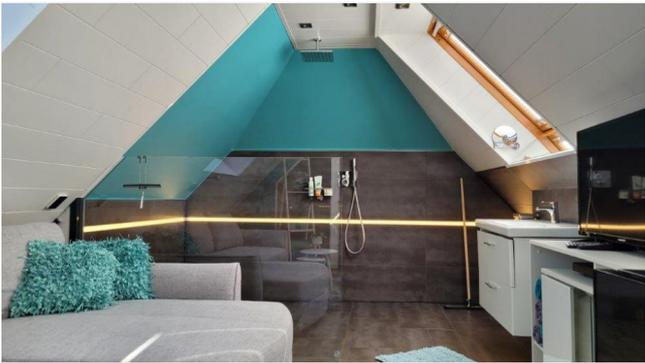




DG Bad



Wellnessbereich



Wellnessbereich



Wintergarten



Schwimmteich



Freisitz





Kubus



Gartenansicht



Grundriss Erdgeschoss

