Historisches Kötternhaus mit Nebengebäude auf ca. 1.645 m² Grundstück in naturnaher Lage von Nordkirchen













von Bohlen

IMMOBILIEN

Als Maklerunternehmen in dieser Region legen wir großen Wert auf eine engagierte, freundliche und fachlich kompetente sowie seriöse Beratung.

Unser Ziel ist es insbesondere die individuellen Ansprüche unserer Kunden zu erfüllen.

Hierdurch ergibt sich für uns die Verpflichtung unsere Dienstleistung ständig zu optimieren und auf hohem Niveau zu halten.

Nutzen Sie bei einer so wichtigen Entscheidung, wie dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie, unsere Kompetenz und Erfahrung.

ivd

von Bohlen
IMMOBILIEN

Wer im Münsterland nach einem Ort sucht, an dem sich Wohnen und Leben im Grünen auf ganz eigene Weise verbinden lassen, sollte sich dieses Anwesen genauer ansehen. Das Wohnhaus in Nordkirchen-Altendorf geht auf ein altes Kötterhaus zurück, dessen Um- und Anbau bereits im Dezember 1935 baupolizeilich genehmigt wurde. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 130 m² und steht auf einem Grundbesitz von insgesamt ca. 1.645 m² - umgeben von altem Baumbestand und offenen Wiesen.

Das Wohnhaus mit roter Klinkerfassade und Satteldach erstreckt sich über Erd- und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss liegen Flur, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein heller Wintergarten mit Dachfenster. Im Dachgeschoss befinden sich ein weiteres Badezimmer, ein Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer, die sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer anbieten. Eine überdachte Terrasse und ein Carport ergänzen das Angebot.

Zum Anwesen gehören darüber hinaus ein separates, holzverkleidetes Nebengebäude mit Wohnraum, Küchenzeile, Schlafzimmer und Bad sowie ein gefliester Gebäudeteil, der zuletzt als Hundesalon mit Zwingeranlage genutzt wurde. Für Gäste, Hobby, Werkstatt oder Tierhaltung eröffnet das vielfältige Möglichkeiten – welche Nutzungen im Einzelnen zulässig sind, ist mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Das Haus befindet sich in einem weitgehend ursprünglichen und sanierungsbedürftigen Zustand. Badezimmer, Küche, Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenoberflächen entsprechen dem Stand vergangener Jahrzehnte, im Dachgeschoss lösen sich Tapeten und an den Dachschrägen zeigen sich Risse. Wer hier einzieht, plant und modernisiert nach eigenen Vorstellungen – von der Raumaufteilung über die Materialwahl bis zur energetischen Ausstattung.

Ein Energieausweis liegt zum Zeitpunkt der Exposéerstellung nicht vor, wird aber spätestens zur Besichtigung vorgelegt.

Ein Zuhause mit Geschichte, viel Platz und einer Lage, die in dieser Form nur noch selten angeboten wird – für alle, die bereit sind, hier ihre eigenen Ideen zu verwirklichen.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Wilkommen in Nordkirchen!

Über einen von Bäumen gesäumten Weg erreichen Sie das Anwesen. Das Wohnhaus mit seiner roten Klinkerfassade steht direkt an der Zufahrt, dahinter öffnet sich der Blick auf Wiesen und Felder.

Ruhe, Weite und viel Grün bestimmen hier den Charakter- ein Ort, an dem man sich die Zukunft gut vorstellen kann.

von Bohlen
IMMOBILIEN







Haus & Grundstück

Aus der Luft wird deutlich, wie großzügig das Anwesen bemessen ist: An das Wohnhaus schließen sich rückwärtig flach gedeckte Anbauten an, eingebettet in Bäume, Sträucher und Wiesenflächen. Laut Grundbuch umfasst der Grundbesitz ca. 1.645 m². Der Hauseingang liegt an der Längsseite des Hauses zur Zufahrt hin. Die Dachflächen zeigen Moosbewuchs, Fassade und Außenanlagen sind in die Jahre gekommen – hier bietet sich die Gelegenheit, dem Haus mit einer durchdachten Modernisierung ein neues Gesicht zu geben.

von Bohlen
IMMOBILIEN







Eingangsbereich, Flur & Badezimmer

Vom Flur aus sind die Räume des Erdgeschosses erreichbar. Fliesenboden, Holztüren und Garderobe stammen aus vergangenen Jahrzehnten und bilden eine solide Ausgangsbasis für eine Neugestaltung ganz nach Ihrem Geschmack. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist hell gefliest und mit Badewanne, Waschtisch und WC ausgestattet; ein Fenster sorgt für Tageslicht und natürliche Belüftung. Eine zeitgemäße Erneuerung ist hier einzuplanen.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Küche

Die Küche liegt zentral im Erdgeschoss. Eine Einbauküche mit gelben Fronten, ein gefliester Arbeitsbereich und ein Fenster zum Grundstück bilden die funktionale Grundlage; ein Esstisch findet direkt im Raum Platz.

Ausstattung und Oberflächen sind in die Jahre gekommen – Größe und Lage des Raumes bieten jedoch eine gute Grundlage, um die Küche nach eigenen Vorstellungen neu zu planen.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Ess- und Wohnzimmer

Das Esszimmer erhält über ein breites Fenster viel Tageslicht und bietet ausreichend Platz für eine große Tafel. Von hier aus besteht eine direkte Verbindung zu den angrenzenden Räumen.

Im Wohnzimmer ist Raum für eine großzügige Sitzecke. Mit neuen Bodenbelägen, frischen Wandflächen und durchdachter Beleuchtung lassen sich beide Räume in helle, wohnliche Lebensbereiche verwandeln.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Wintergarten

Der Wintergarten gehört zu den hellsten Räumen des Hauses: Fenster zu mehreren Seiten und ein Dachfenster lassen viel Licht herein.

Ob Lese- und Lieblingsplatz, Spielzimmer oder Übergang zwischen Haus und Garten – dieser Raum lässt sich auf vielfältige Weise nutzen.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Schlafzimmer im Erdgeschoss

Ein Schlafzimmer im Erdgeschoss ist ein Vorteil, der sich in vielen Lebensphasen auszahlt – etwa für das Wohnen auf einer Ebene.

Ein großes Fenster lässt viel Licht in den Raum. Hier ist viel Platz für Bett, Schreibtisch und Schrankmöbel.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Terrasse

Die gepflasterte Terrasse ist mit einer Holzkonstruktion und lichtdurchlässigen Platten überdacht und damit auch bei wechselhaftem Wetter nutzbar. Über eine Schiebetür besteht ein direkter Zugang ins Haus, der Blick fällt auf Hecken, Bäume und die angrenzenden Grünflächen.
Mit neuer Eindeckung und frischem Belag lässt sich hier ein besonders einladender Außenwohnraum für die warmen Monate gestalten.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Dachgeschoss – Flur & Badezimmer

Über die Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, dessen Flur die Räume unter dem Dach erschließt.

Das Badezimmer mit Dachschräge ist mit Badewanne, Waschbecken, WC und Fenster ausgestattet. Fliesen und Sanitärobjekte im Stil der 1970er-Jahre machen deutlich: Hier wartet ein Raum darauf, nach eigenen Vorstellungen neu gestaltet zu werden.



Dachgeschoss – Zimmer

Zwei weitere Zimmer unter dem Dach eignen sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
Dachschrägen geben den Räumen ihren eigenen Charakter, Fenster sorgen für Tageslicht.
Der Renovierungsbedarf ist hier deutlich sichtbar: Tapeten lösen sich, an den Übergängen der Dachschrägen zeigen sich Risse, Bodenbeläge sind zu erneuern. Die Ursache der Risse sollte vor einer Kaufentscheidung fachkundig geprüft werden.

von Bohlen
IMMOBILIEN





Schlafzimmer im Dachgeschoss

Das Schlafzimmer im Dachgeschoss erhält über ein Dachflächenfenster Licht von oben.
Die Fläche bietet Platz für Bett, Schrankwand und eine kleine Sitzecke – ein ruhiger Rückzugsort mit viel Charme.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Gästehaus

Unter altem Baumbestand steht ein separates, holzverkleidetes Nebengebäude mit kleiner Terrasse.
Im Inneren befinden sich ein wohnlich ausgebauter Raum mit Küchenzeile, ein Schlafzimmer und ein Bad – ideal für Gäste, Hobby oder als persönlicher Rückzugsort.

Eine Genehmigung zur Wohnnutzung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht dokumentiert und vor einer entsprechenden Nutzung zu klären.







Nebengebäude – wohnlich ausgebauter Raum mit Küchenzeile & Schlafzimmer

Der wohnlich ausgebaute Raum mit Fliesenboden erhält über mehrere Fenster Tageslicht; eine Küchenzeile mit Kochfeld ist vorhanden, eine Tür führt direkt nach draußen. Daneben liegen ein Schlafzimmer und ein gefliestes Bad mit Wanne, Waschtisch und WC.

Auch hier gilt: Oberflächen und Ausstattung sind renovierungsbedürftig – die vorhandene Raumaufteilung bietet jedoch eine gute Grundlage für eine Neugestaltung.







Weitere Nebenräume

Ein weiterer, gefliester Gebäudeteil wurde zuletzt als Hundesalon genutzt. Die Räume verfügen über Wasseranschlüsse, ein separates WC und einen eigenen Außenzugang; über eine Bodentreppe ist ein Dachraum zugänglich.
Damit bieten sich – je nach Genehmigungslage – vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Werkstatt, Atelier, Hobby- oder Lagerfläche. Eine Genehmigung für die bisherige gewerbliche Nutzung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht enthalten.





Zwingeranlage

An die Nebenräume schließt eine geflieste Zwingeranlage mit Mittelgang und Bodenrinne an, ergänzt durch einen überdachten Außenauslauf.

Für Tierhalter ist das eine seltene Ausstattung – alternativ kann der Bereich zurückgebaut und neu genutzt werden.







Carport & Grundstück

Ein überdachter Stellplatz bietet Schutz für Fahrzeuge oder dient als zusätzliche wettergeschützte Fläche. Das Grundstück ist großzügig geschnitten, mit Wiesenflächen, Laubbäumen und Sträuchern derzeit weitgehend naturbelassen.

Hier ist Raum für Gartenplanung, Gemüsebeete, Spielflächen oder Tierhaltung – ein Grundstück, dessen Größe in Neubaugebieten kaum noch zu finden ist.

Raum für neue Ideen

Ein Zuhause mit Geschichte und Raum für neue Ideen: Dieses Anwesen ist kein fertiges Produkt, sondern eine Einladung, Wohnqualität ganz nach den eigenen Vorstellungen entstehen zu lassen. Wer ein Haus sucht, in dem jede Entscheidung – vom Bodenbelag bis zum Badezimmer – die eigene Handschrift trägt, findet hier die passende Grundlage.

Der Sanierungsbedarf ist umfassend und sollte realistisch eingeplant werden. Sichtbar betrifft er insbesondere die Badezimmer in Erd- und Dachgeschoss, die Küche, Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenoberflächen, die Risse und Tapetenschäden im Dachgeschoss, die Dacheindeckung mit Moosbewuchs sowie die Überdachungen von Terrasse und Carport. Zustand und Alter von Heizung, Elektrik, Fenstern, Dämmung und Leitungen sind nicht dokumentiert und sollten im Rahmen einer Besichtigung – idealerweise gemeinsam mit einem Sachverständigen – geprüft werden.

Gerade daraus ergeben sich Chancen: Ausstattung, Materialien und Raumgestaltung können vollständig an die eigenen Bedürfnisse angepasst werden. Eine energetische Modernisierung, etwa von Dach, Fenstern und Heiztechnik, kann den Wohnkomfort spürbar erhöhen und die laufenden Kosten senken. Für solche Maßnahmen gibt es grundsätzlich staatliche Förderprogramme, deren Konditionen im Einzelfall zu prüfen sind.

Die Nebengebäude erweitern den Spielraum zusätzlich – für Gäste, Homeoffice, Hobby, Werkstatt oder Tierhaltung. Welche Nutzungen und baulichen Veränderungen im Einzelnen zulässig sind, richtet sich nach dem geltenden Baurecht und ist mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Hinzu kommt, was sich nicht nachbauen lässt: die ruhige und beliebte Lage in Altendorf, der alte gewachsene Baumbestand und ein Grundbesitz von ca. 1.645 m².

von Bohlen
IMMOBILIEN





Lage

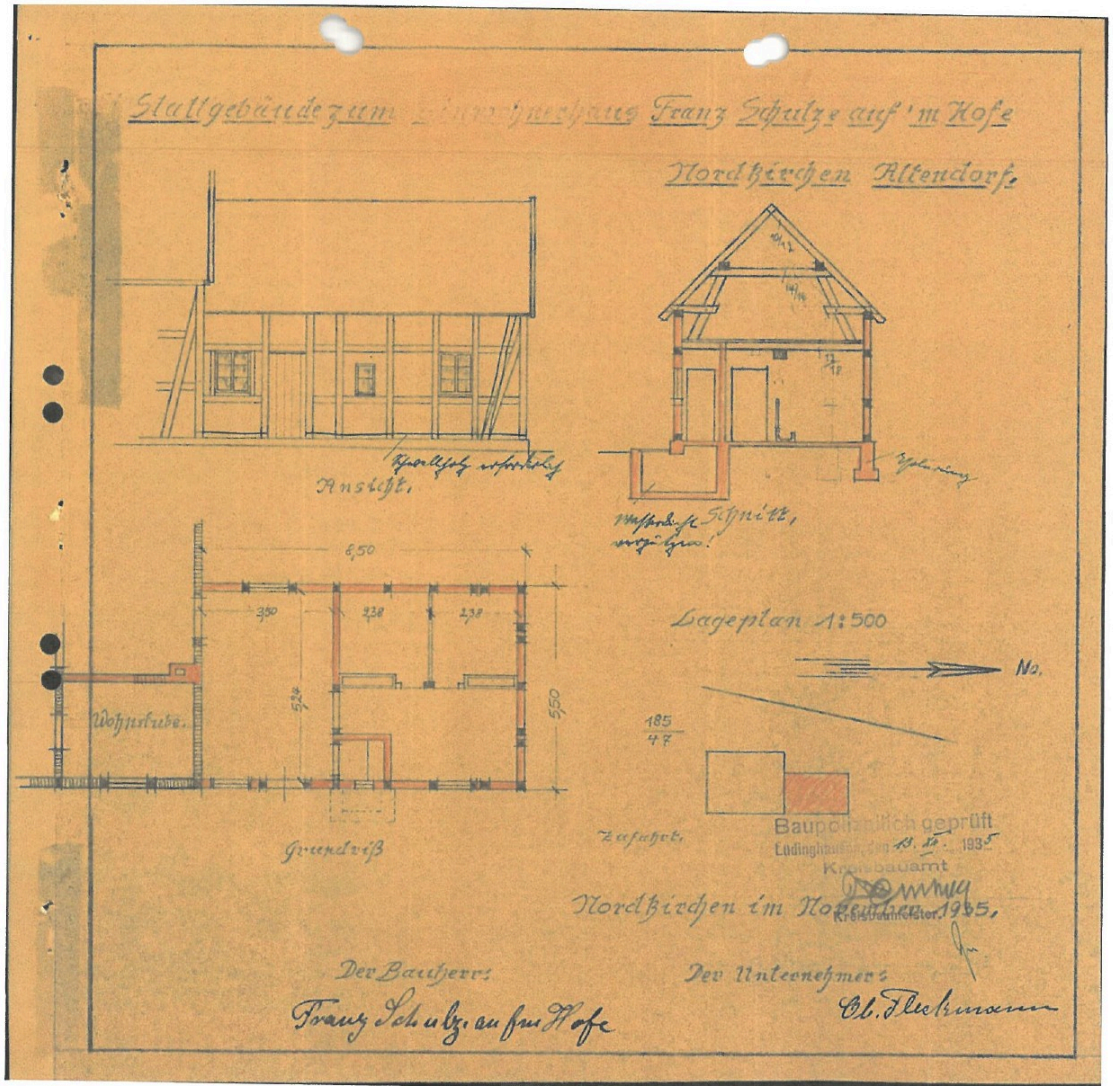
Das Anwesen liegt im Ortsteil Altendorf der Gemeinde Nordkirchen im Kreis Coesfeld, eingebettet in die typische Parklandschaft des südlichen Münsterlandes mit Feldern, Wiesen und Baumreihen.

Nordkirchen ist weithin bekannt für sein barockes Schloss – die größte Wasserburganlage des Münsterlandes mit weitläufiger Gartenanlage, die zu Spaziergängen und Radtouren einlädt.

In Capelle befinden sich eine Grundschule des Grundschulverbundes Nordkirchen sowie die Kindertageseinrichtung St. Dionysius; in Nordkirchen gibt es mit der Mauritiusschule eine weitere Grundschule und mit der Johann-Conrad-Schlaun-Gesamtschule eine weiterführende Schule.

Im Ortsteil Altendorf hält an der Haltestelle „Haus Altendorf“ der Bus unter anderem Richtung Nordkirchen, Lüdinghausen und zum Bahnhof Capelle. Von dort fährt die RB 50 im Stundentakt nach Münster sowie über Lünen nach Dortmund. Die Autobahn A1 erreichen Sie über die Anschlussstelle Ascheberg.

von Bohlen
IMMOBILIEN



Aus der Bauakte

Bauzeichnung von 1935 zum Stallanbau am Einwohnerhaus mit Ansicht, Schnitt, Grundriss und Lageplan.

Die Bauakte des Amtes Nordkirchen dokumentiert den Um- und Anbau des damaligen Kötterhauses, genehmigt mit Bauschein vom 21.12.1935.

Aktuelle Grundrisse liegen nicht vor. Die Zeichnung entspricht nicht dem heutigen Zustand und dient ausschließlich der historischen Einordnung.

Der Kaufpreis: 225.000,- €

zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB)

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten



von Bohlen
IMMOBILIEN

Bitte beachten Sie:

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die ortsübliche Gebühr des Landesverbandes Nordrhein Westfalen Immobilienverband Deutschland (IVD) zu zahlen.

Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der ortsüblichen Gebühr.

Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten.

Es gelten die vom Landesverband Nordrhein-Westfalen zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren des Fachverbandes Nordrhein Westfalen im Immobilienverband Deutschland (IVD).

von Bohlen
IMMOBILIEN

Allgemeine Geschäftsbedingungender von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG

Sämtliche Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen (schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

§ 1 Angebot und Angaben
Das Immobilienangebot der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.
Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen.
Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt.
Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

§ 2 Kontaktaufnahme
Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten.
Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsamer folgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

§ 3 Provisionsanspruch
Die Tätigkeit der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitursächlichkeit durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist ausreichend.
Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften.
Der Anspruch auf Provision entsteht, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht.
Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. (z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..)
Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner.
Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltsminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt.
Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten.
Unsere Maklerprovision beträgt:
Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wird die marktübliche Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis, d.h. 3 % zzgl. der gesetzl. USt. berechnet.
Bei Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen USt.

§ 4 Informationspflicht
Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren, und uns eine Kopie zuzusenden.
Wir sind berechtigt, beim Vertragsabschluss anwesend zu sein, ein Termin ist uns deshalb rechtzeitig mitzuteilen.

§ 5 Doppeltätigkeit
Es ist uns auch gestattet, für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

§ 6 Schriftform
Die Kündigung des Maklervertrages bedarf der Schriftform.
Abweichungen zu diesen Geschäftsbedingungen sind ebenfalls schriftlich zu vereinbaren.

§ 7 Haftung
Wir haften aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG einschließlich unserer Erfüllungsgehilfen beruhen.
Eine Gewähr für die durch uns angebotenen Objekte und die Bonität der vermittelten Vertragspartner wird nicht übernommen.

§ 8 Gerichtsstand
Soweit eine gesetzliche Gerichtsstandvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

§ 9 Auftragnehmer
von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79
44532 Lünen

§ 10 Salvatorische Klausel
Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, oder eine durch die Parteien ersetzte Regelung, die den wirtschaftlichen Interessen am nächsten kommt und die den übrigen Regelungen nicht zuwider läuft.