



**LASS IMMOBILIEN**  
GMBH

Immobilienexposé  
**EFH mit ELW auf großem Grundstück in  
ruhiger Wohnlage von Alverskirchen**

Objekt-Nr.:  
**65019#CBSVF**



## Haus zum Kauf

EFH mit ELW auf großem Grundstück in ruhiger Wohnlage von Alverskirchen

**Kaufpreis**  
298.000 €

 154,69 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 6  
Zimmer

 808 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 1973  
Baujahr

 4  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	298.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	2,98 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	65019#CBSVF	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	154,69 m <sup>2</sup>
	Zimmer	6
	Grundstück (ca.)	808 m <sup>2</sup>
	Kellerfläche (ca.)	90 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	1
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl separate WCs	3
	Anzahl Terrassen	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Absprache

Provisionspflichtig ✓

Einliegerwohnung vorhanden ✓

### Zustand und Bauart

Baujahr 1973

Lage/Gebiet 1A

Zustand teil/

Dachform Satteldach

Bauweise Fertigteile

Unterkellert Ja

### Ausstattungsdetails

Bad mit Dusche, Wanne, Fenster

Boden Fliesen

Kamin ✓

Sauna ✓

Gäste-WC ✓

## Beschreibung

Das geräumige, freistehende Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss liegt innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes, in ruhiger Sackgassenlage, in Everswinkel-Alverskirchen.

Das Grundstück hat eine beachtliche Größe von 808 m<sup>2</sup>.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein voll unterkellertes, verlinkertes OKAL-Fertighaus mit Satteldach, welches 1973 errichtet wurde.

Das Kellergeschoss ist in Massivbauweise erstellt worden.

Mit einer Gesamt-Wohnfläche von 154,69 m<sup>2</sup> kann das Wohngebäude wahlweise als großes Einfamilienwohnhaus oder auch als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt werden.

Zur Verfügung stehen insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer.

Das Erd- und das Dachgeschoss sind, was die Aufteilung betrifft, quasi identisch. Sie unterscheiden sich aber in der Größe. Das Erdgeschoss beträgt die Wohnfläche 91,56 m<sup>2</sup>, im Dachgeschoss ist diese mit 63,13 m<sup>2</sup>, aufgrund der vorhandenen Dachschrägen, etwas geringer.

Zudem ist im Erdgeschoss ein Gäste-WC vorhanden.

Im Erdgeschoss findet man ein geräumiges Eltern-Schlafzimmer, ein Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer, ein Tageslichtbad, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC, eine Küche, das bereits erwähnte Gäste-WC, die Diele und ein ca. 41 m<sup>2</sup> großes, helles Wohn-Esszimmer.

Im Dachgeschoss kommt das Wohn-/Esszimmer immer noch auf eine beachtliche Größe von ca. 30 m<sup>2</sup>.

Viel Platz und weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet das Kellergeschoss.

Neben dem Heizungsraum, in dem die 2003 eingebaute Öl-Zentralheizung und der integrierte Öl-Tanklagerraum untergebracht sind, findet man in dieser Etage einen großen

Wasch-/Trockenkeller und zwei weitere geräumige Lager-/Vorratsräume, welche auch andere Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Errichtet wurde das Kellergeschoss in Massivbauweise, mit Betonfundamenten.

Bei der Kellerdecke handelt es sich um eine Vollbetondecke. Im Keller findet sich auch eine Sauna.

Auch verfügt das Kellergeschoss über einen zusätzlichen Außenzugang.

Ausgestattet ist das Wohnhaus mit kunstharz-lackierten, isolierverglasten Holzfenstern und einer ebensolchen Terrassentür, die im Jahr 2021 erneuert worden ist.

Die Fenster verfügen über Kunststoff-Rollladen.

Weitere Details zur Bauausführung können Sie der umfassenden Baubeschreibung entnehmen, die wir anliegend beigefügt haben.

Der große Garten / das große Grundstück bietet Platz und Gestaltungsmöglichkeiten. Hier kann man die eigenen "Garten-Träume" wahr werden lassen.

Das Einfamilienwohnhaus ist renovierungsbedürftig. Dies bietet aber auch die Chance, im Zuge der Renovierung, seine eigenen Vorstellungen und Wünsche umzusetzen.

Falls die Überlegung eher in Richtung eines Neubaus mit mehr Wohnfläche, anderer Aufteilung und energetisch auf dem neuesten Stand gehen sollte, so ist dieses Objekt wie geschaffen.

Zulässig, lt. Bebauungsplan sind in diesem Bereich freistehende, eingeschossige Einfamilienwohnhäuser.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 wäre selbst die

Verdoppelung der jetzigen Wohnfläche problemlos möglich.

Die Immobilie ist nach Vereinbarung verfügbar.

## Ausstattung

# Geräumiges Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Sackgassenlage von Everswinkel-Alverskirchen

# Eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss

# Baujahr: 1973

# Grundstücksgröße: 808 m<sup>2</sup>

# Wohnfläche: ca. 154,69 m<sup>2</sup> -

# 6 Zimmer davon 4 Schlafzimmer

# Bäder: EG und DG jeweils: Tageslichtbad mit Badewanne, Waschtisch und WC (EG mit Dusche)

# EG - 91,56 m<sup>2</sup> - ca. 41 m<sup>2</sup> großes Wohn-/Esszimmer, Küche, Eltern-Schlafzimmer, Kinderzimmer, Tageslichtbad, Gäste-WC, Diele

# DG - 63,13 m<sup>2</sup> - ca. 30 m<sup>2</sup> großes Wohn-/Esszimmer, Küche, Eltern-Schlafzimmer, Kinderzimmer, Tageslichtbad, Diele

# Voll unterkellert - ca. 90 m<sup>2</sup> Keller-/Nutzfläche

# KG: Heizungskeller mit Öl-Tanklagerraum, Wasch-/Trockenkeller, 2 große Lager-/Vorratsräume

# Öl-Zentralheizung (Einbau 2003)

# Als großes EFH oder als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung nutzbar

# Angeschlossen an das öffentliche Versorgungsnetz

# OKAL-Fertighaus

# Satteldach - 45° - mit Beton-Falzziegel

# Holzfenster / Holz-Terrassentür kunstharz-lackiert - mit Isolierverglasung

# Kunststoff-Rollladen

# Kellergeschoss: Massivbauweise: Betonfundamente

# Weiteres zur Bauausführung unter Anlage: "Baubeschreibung"

# Großer Garten / großes Grundstück

# Das EFH ist sanierungs- / renovierungsbedürftig.

# Alternativ-Nutzung des großen Grundstücks:

Abriss des vorhandenen Wohnhauses und Neubau eines größeren EFH (mit ELW) oder Bau

von zwei EFH

# Eine Verdoppelung der jetzigen Wohnfläche wäre problemlos möglich.

# Lt. B-Plan: freistehende, eingeschossige EFH möglich

# Grundflächenzahl: 0,4 / Geschossflächenzahl: 0,5

# Die Immobilie ist nach Vereinbarung verfügbar.

## Lage

Dem Kreis Warendorf angeschlossen, liegt die Gemeinde Everswinkel, bestehend aus den Ortsteilen Everswinkel und Alverskirchen, im östlichen Teil des Münsterlandes (NRW).

Die beiden ehemals eigenständigen Gemeinden wurden 1975 zur neuen Gemeinde Everswinkel zusammengeschlossen.

Derzeit leben ca. 9.750 Einwohner auf einer Gesamtfläche von rund 70 km<sup>2</sup>.

Gemeinden / Städte in näherer Umgebung sind Telgte, Warendorf, Sendenhorst und Münster.

Die angebotene Immobilie liegt im Ortsteil Alverskirchen, innerhalb eines Wohngebietes, in ruhiger Sackgassenlage.

Alverskirchen selbst kann man als beschaulichen Wohnort mit dörflichem Charakter und einem regen Vereinsleben bezeichnen.

Vereine, wie z.B. der Sportverein DJK Rot-Weiß Alverskirchen, der Schützenverein

Alverskirchen, der Reit- und Fahr-Verein, die KLJB Alverskirchen oder auch der

Spielmanszug Alverskirchen freuen sich über jedes neue Mitglied und tragen zu einem

sozialen Miteinander und aktiver Freizeitgestaltung bei.  
Auch ein Reiterhof ist in diesem Ortsteil ansässig.  
Ein Golfclub vor den Toren Alverskirchens, rundet das Bild ab.

Seit einigen Jahren bietet der Ort eine jährlich wiederkehrende Veranstaltung, die mittlerweile auch Interessierte aus dem weiteren Umland anzieht, die „Kurturwiesen“. Wer sich für Kultur, Kulinarik und/oder Kunst begeistert, kommt an 3 Wochenenden garantiert auf seine Kosten.

Im Ortsteil selbst findet man 2 Bäckereien, ein Hotel mit Restaurant, 2 Fastfood-Restaurants, einen Hofladen mit Fleischspezialitäten, eine große Gärtnerei und div. Einzelhandelsgeschäfte.

Viele weitere Unternehmen sind im Gewerbegebiet Alverskirchen ansässig.

Auch ein Geldautomat der VB ist im Zentrum des Ortes vorhanden.

Für die jungen Einwohner ist ebenfalls gesorgt.  
Ein Kindergarten, eine Grundschule und div. Kinderspielplätze liegen direkt im Ort.

Das schöne Umland, das in Alverskirchen liegende Naturschutzgebiet „Dorffeld“ und auch das Naherholungsgebiet „Wolbecker Tiergarten“, welches nur rund 5 km entfernt ist, laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein.

Der Ortsteil Everswinkel, der nur ca. 3 km entfernt ist, deckt alle übrigen Bedürfnisse komplett ab.

Eine weitere Grundschule, eine Verbundschule, eine Freie Waldorfschule, 6 Kindergärten und 3 Kinderspielgruppen stehen hier zur Verfügung.

Für das gesundheitliche Wohlbefinden sorgen in diesem Ortsteil Allgemeinmediziner,

Zahnärzte, ein Gynäkologe, ein Logopäde, Physiotherapeuten, ein Heilpraktiker, ein Geburtshaus und 2 Apotheken.

Everswinkel bietet auch alles, was das sportliche Herz begehrt: 6 Sporthallen, 5 Sportplätze, 8 Tennisplätze, ein Golfplatz, 2 Beachvolleyballfelder, 5 Bolzplätze, 2 Reithallen, das „Vitus-Bad“, das Vitus-Saunadorf, 2 Seniorensportanlagen und sogar ein Skater-Gelände mit BMX-Anlage.

Der Ortsteil hat seinen Ruf als familien- und kinderfreundliche Gemeinde zurecht. 18 Spielplätze, ein Jugendzentrum und 3 Büchereien runden das Freizeitangebot ab.

Der Ortskern von Everswinkel lässt keine Wünsche offen.

Rund um die St. Magnus Kirche und das Rathaus sind zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte unterschiedlichster Art, eine Volksbank, eine Sparkasse und eine Postfiliale, sowie auch div. Gaststätten und Restaurants angesiedelt.

Der Magnus-Platz im Zentrum lädt zum Bummeln, Schoppen ein.

Für ein reichhaltiges Angebot sorgen in Everswinkel unter anderem die Lebensmittelmärkte EDEKA, ALDI und Penny.

Die Buslinien S20 und R22/R23 verkehren zwischen Münster und Warendorf.

Ein Zustieg in Everswinkel / Alverskirchen ist stündlich möglich.

Von Everswinkel / Alverskirchen aus hat man zudem mit dem PKW kurze Anbindungen an die Autobahnen A1, A2 und an die A43.

Auch die B64 tangiert Everswinkel, sodass gewählte Ziele zügig und stressfrei angesteuert werden können.

Wer Wege lieber mit dem Rad zurücklegt, kommt auch auf seine Kosten.

Div. Rad- und Radwanderwege führen nach Münster und in die umliegenden Städte und Gemeinden.

## Sonstiges

Um dieses Objekt einmal genauer kennen zu lernen, empfehlen wir Ihnen unbedingt einen Besichtigungstermin vor Ort.

Hinweis: Alle Angaben basieren auf Auskünften des Verkäufers. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben können wir daher nicht übernehmen.

Courtage: 2,98 % des Kaufpreises inkl. der zur Zeit gültigen Mehrwertsteuer, zahlbar vom Käufer/Erwerber an die Firma Lass Immobilien GmbH, fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Die Lass Immobilien GmbH hat mit der Verkäuferseite eine schriftliche Courtagevereinbarung in gleicher Höhe geschlossen.

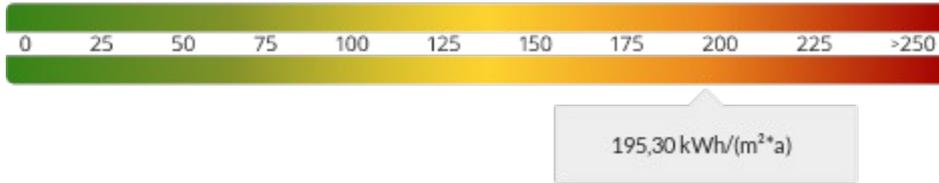
Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir keine Kontaktanfragen ohne vollständige Anschrift und Telefonnummer der Interessenten bearbeiten können.

Ihr Ansprechpartner:

Oscar Lass

02506-1055

## Energiebedarfsausweis



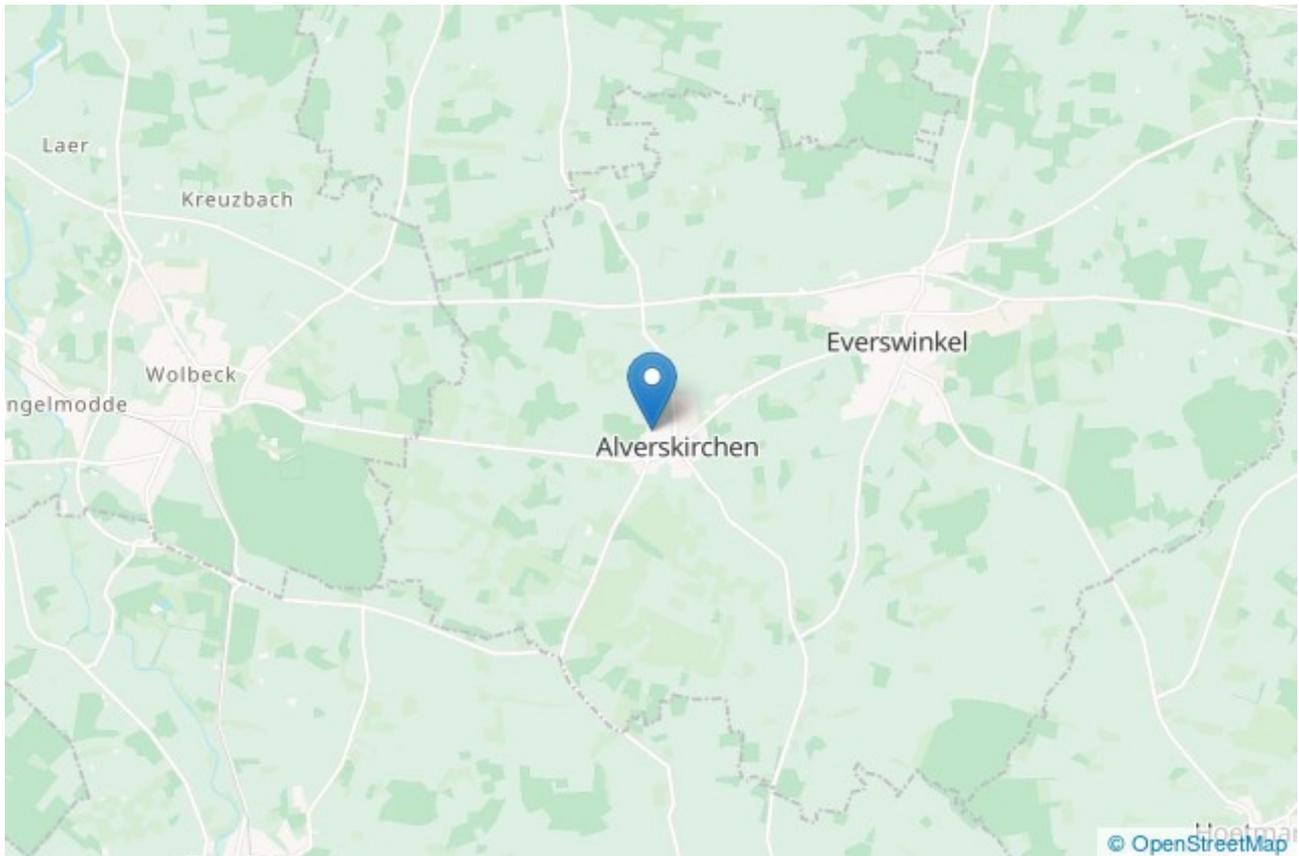
<b>Endenergiebedarf</b>	195,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Öl
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Öl
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F
<b>Gültig bis</b>	18.11.2033

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Oscar Lass
<b>Telefon</b>	+49 2506 1055
<b>Ort</b>	48167 Münster
<b>E-Mail</b>	oscar.lass@lass-immobilien.de

## Lage und Umgebung

48351 Everswinkel





Luft 1



Luft 2



Luft 3



Luft 5



EG Wohnzimmer



Kamin



EG Küche



EG Badezimmer



DG Flur



DG Zimmer 1.1



DG Zimmer 4



EG Gäste WC



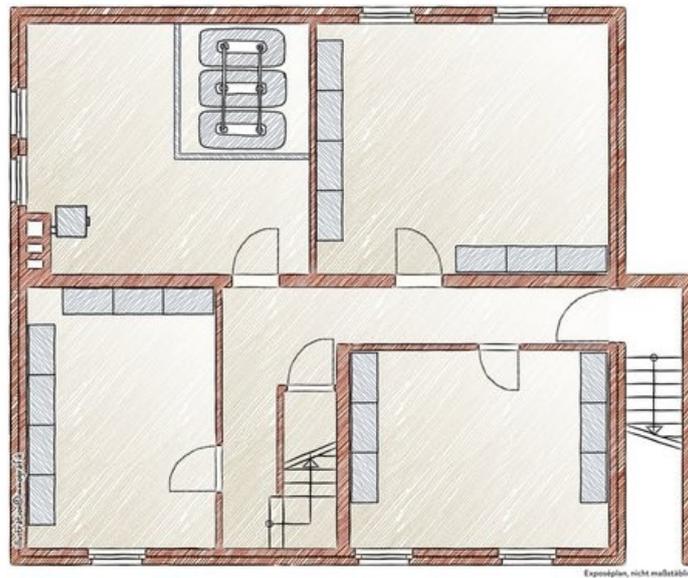
Luft 4



EG



OG



KG