Laer

Exklusives Architektenhaus, Energieeffizienzklasse A+, in naturnaher Lage

??????? ????????: 25150010

???? ??????: 895.000 EUR • ?????????: ca. 185 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 707 m²

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

?? ??? ?????

??????? ????????	25150010
?????????	ca. 185 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2020
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	895.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	?????? ???????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????????
?????????? ????????????? ?????? ???	20.08.2030
???? ?????????	??????????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	15.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2020

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

?? ???????

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

?? ???????

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

?? ???????

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

?? ???????

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

?? ???????

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

?? ???????

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

?? ???????

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

?? ???????

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

?? ???????

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

?? ???????

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

?? ???????

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

??? ????? ????????

Hochwertiges und sehr gepflegtes Architektenhaus mit Einliegerwohnung in naturnaher Lage – Ihre Immobilienperle 2025 zum zeitnahen Bezug. Geplant und architektonisch umgesetzt wurden die Wünsche und Vorstellungen der Bauherren von der renommierten Firma "BauernHausManufaktur". Erbaut im Jahr 2020, präsentiert sich dieses Architektenhaus im neuwertigen, sehr gepflegten Zustand und erfüllt höchste Ansprüche an moderner und effizienter Bauweise. Die Immobilie wurde im KfW-Standard 55 errichtet und besitzt die Energieeffizienzklasse A+, die eine ökologische und kostensparende Nutzung bietet. Dieses freistehende Einfamilienhaus offeriert Ihnen eine Wohnfläche von ca. 185 m² und befindet sich auf einem repräsentativem, ca. 707 m² großen Grundstück. Das Haus besticht in seiner repräsentativen Optiik mit hart gebranntem, rötlich-sandfarbenem Klinker in Antikoptik, gemauertem Gesims und einer aufwendigen Klinkeranordnung, die durch die helle Verfugung sehr schön betont wird. Die zusätzlichen Schieferelemente tragen zur Veredelung der Fassade bei. Kennzeichnend für dieses Domizil ist das tief heruntergezogene Dach ohne Dachüberstand. Innen dominiert ein Holzständerwerk nach historischem Vorbild und eine zentrale Feuerstelle, die heute natürlich dem aktuellen Stand der Bautechnik entspricht. Die Dacheindeckung mit rötlichen Hohlpfannen und gemörteltem First etc. runden das äußere Erscheinungsbild stilgerecht ab. Alle diese Stil- und Bauelemente schaffen eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre und besondere Gemütlichkeit. Innen erwartet Sie eine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Bäder mit stilvollen Fliesen. Der Wohnbereich ist mit einem eleganten Vinyl-Parkett in Eichenoptik ausgestattet. Die Bäder sind modern gefliest und setzen stilvolle Akzente. Im Dachgeschoss sorgen elektrische Rollläden für Komfort. Die Fußbodenheizung, die im Sommer eine Kühlfunktion bietet, und die effiziente Erdwärmeheizung mit Wärmepumpe garantieren ein behagliches Wohnklima das ganze Jahr über. Das Haus verfügt zudem über eine kontrollierte Wohnraumlüftung sowie eine Alarmanlage und ein modernes Smart-Home-Bussystem. Die in Weiß gehaltenen Kunststofffenster mit dreifach Verglasung erlauben optimale Lichtverhältnisse und eine hervorragende Schalldämmung. In der hochwertigen Küche, die mit Geräten von renommierten Markenherstellern ausgestattet ist, wird Kochen zum Vergnügen. Ein Kamin im Wohnbereich verwöhnt mit zusätzlicher Gemütlichkeit an kühlen Tagen. Im Außenbereich genießen Sie eine großzügige, überdachte Terrasse, die mit Natursteinen und Platten gepflastert wurde. Der gepflegte Garten umfasst sowohl einen hohen Rasenanteil als auch langlebige Pflanzen wie Apfelbaum und Zypresse. Für Kinder stehen Spielgeräte zur Verfügung. Praktische Extras wie eine Außenzapfstelle für Gartenwasser und eine professionelle Entwässerung ergänzen das Angebot. Eine Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor

sowie zwei Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Durch eine schnelle Glasfaseranbindung sind Sie zukunftssicher ausgestattet. Dieses beeindruckende Haus ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf eine sehr gehobene Ausstattung, viel Platz zum Wohnen und Leben sowie eine naturnahe Lage legen. Die Süd-Westausrichtung des Grundstücks unterstützt ein lichtdurchflutetes Wohnen in einer Umgebung, die sowohl Rückzug als auch Gemeinschaft fördert. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Erleben Sie diese Immobilie, die höchsten Ansprüchen gerecht wird, bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Sie!

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

????????????? ??? ???????

* freistehendes Einfamilienhaus mit möglicher Einliegerwohnung
* Energieeffizienzklasse A+,KfW-Standard 55
* naturnahe Lage, Süd-Westausrichtung
* Holzständerhaus
* Klinkerfassade aus hart gebrannten Ziegelsteinen
* rötlich changierender Klinker, Antikoptik
* aufwendige Klinkeranordnung in der Fassade
* gemauertes Gesims
* helle Verfugung
* Satteldach
* Schiefer, zusätzliches Dekoelement
* rote Tondachziegel
* Kunstofffenster, weiß, innen und außen
* dreifach-Verglasung
* Vinyl-Parkett, Optik Eiche
* Fliesen in den Bädern
* Kamin
* hochwertige Küche mit Geräten von Markenherstellern
* Elektrische Rollläden im DG
* Fußbodenheizung mit Kühlfunktion im Sommer
* Erdwärmeheizung
* Wärmepumpe
* Kontrollierte Wohnraum Be- und Entlüftung
* Alarmanlage
* Smart-Home
* Bussystem
* Glasfaseranschluss
* großzügige Terrasse, gepflastert mit Natursteinen und Platten, überdacht
* Garten mit hohem Rasenanteil
* Apfelbaum und Zypresse, Hochstämme
* Spielgeräte für Kinder
* Entwässerung
* Außenzapfstelle für Gartenwasser
* Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
* 2 Außenstellplätze

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

??? ??? ??? ?????????

Die Gemeinde Laer liegt 25 km nordwestlich von Münster in der münsterländer Parklandschaft. Laer grenzt an Horstmar im Westen, Steinfurt im Norden, Altenberge im Osten, Billerbeck und Rosendahl im Süden. Die Gemeinde Laer besteht aus den Ortsteilen: Laer und Holthausen. Holthausen liegt etwa zwei Kilometer südlich von Laer und hat um die 600 Einwohner. In Laer sind zwei Kindergärten, drei Kindertagesstätten und eine Grundschule (Werner-Rolevinck-Grundschule) angesiedelt. Der Ortsteil Holthausen verfügt über einen weiteren Kindergarten. Außerdem bestehen Kursangebote der Musikschule „Musik Aktiv“, der Musikschule Steinfurt sowie der Volkshochschule Steinfurt. Am 18. Oktober 1908 fand die Gründung des „Turn- und Sportverein Laer 08“ statt. Mittlerweile ist der TuS Laer 08 e. V. mit rund 1400 Mitgliedern der größte Verein in der Gemeinde. Es werden in sieben Fachschaften Möglichkeiten zur sportlichen Entfaltung in den Sportarten Badminton, Fußball, Laufen, Taekwondo, Tischtennis, Turnen und Volleyball geboten. Im Holskenmuseum kann man dem Holzschuhmacher über die Schultern schauen. Im Museum wird gezeigt, wie der Holzschuhmachermeister mit seiner Familie wohnte und arbeitete und zudem wie Holzschuhe aus verschiedenen Holzarten in ortstypischen Formen hergestellt und verkauft wurden. Sehenswürdigkeiten: * Die Kappwindmühle: Sie wird heutzutage nur noch zu Wohnzwecken genutzt. Zu besonderen Anlässen können die Windmühlenflügel elektrisch betrieben werden. Zusammen mit dem historischen Rathaus, dem Rathausteich und dem ihn umgebenden Park ergibt sich hier ein reizvolles Ensemble. Die Windmühle liegt am Rathaus im Ortskern. * Die spätgotische Bartholomäuskirche im Kernort St. Marien (Holthausen) * Der Heidenbaum: Eine über 500 Jahre alte Gerichtslinde, liegt nahe dem Ortsausgang an der Darfelderstraße. Unterhalb der Linde befindet sich das „Heidenkrues“, ein aus hellgrauem Baumberger Sandstein gehauenes Kreuz auf einem hohen Bruchsteinsockel, der auf einem gemauerten Fundament steht. Das Heidenkreuz soll an die Christianisierung erinnern, die der Sage nach mit den beiden heiligen Ewalden in Zusammenhang gebracht wird. Ursprünglich wurde der Hügel als Gerichts- und Begräbnisplatz genutzt. Später stand unter dem Heidenbaum wahrscheinlich der Hauptstuhl der Freigrafschaft Laer, „thor Lair thon synen Lynden“. Durch einen starken Sturm im Jahr 1990 wurde die gesamte Baumkrone der Linde zerstört, sodass der Heidenbaum heute nur noch eine Baumruine darstellt. Im Westen von Laer befinden sich in einem Waldgebiet, genannt Borg, die Reste einer der bedeutendsten Wallburgen im nordwestdeutschen Raum, die Oldenborg (Oldenburg). Die Wehranlage wurde im 5. Jahrhundert gegründet und um 1050 aus unbekannten Gründen aufgegeben. 1189 wurde sie zum ersten Mal als „Alte Burg“ schriftlich erwähnt. Unterlagen sind nicht erhalten. In den Jahren 1956/57 wurden durch die Altertumskommission für Westfalen

die Grundlagen zu dem Erhalt der alten Wallburg als Kulturdenkmal gelegt. Sie sollte zur Gewinnung von Weideland eingeebnet werden. Laer wird von den Landstraßen 550, 555 und 579, sowie von den Kreisstraßen 72 und 75 durchzogen. Die Entfernung zur Anschlussstelle Münster-Nord der BAB 1 beträgt etwa 16 km, zur Anschlussstelle Coesfeld/Gescher der Bundesautobahn 31 etwa 29 km. Die SchnellBus-Linie S70 (Vreden–Ahaus–Laer–Münster) verkehrt im Stunden- bzw. Halbstundentakt. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Altenberge und Steinfurt (Bahnstrecke Münster–Gronau). Der Flughafen Münster- Osnabrück ist mit dem PKW in ca. 30 Minuten zu erreichen.

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2030. Endenergiebedarf beträgt 15.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

??????? ????????: 25150010 - 48366 Laer

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine
Tel.: +49 5971 - 79 371 0
E-Mail: rheine@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com