

Exposé

Einfamilienhaus in Gimfte

**Top Lage Gimfte, MS ca.8 min., 1A Gelegenheit: 12,5 %
unter Sachwertgutachten über 708.000 €**



Objekt-Nr. OM-381915

Einfamilienhaus

Verkauf: **619.000 €**

Mobil: 0175 3745191

48268 Gimfte
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	560,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	220,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusives und super gepflegtes Privathaus für 1-2 Familien. Am Ortsrand vom prämierten Golddorf Gimbe ruhige und sehr privilegierte Wohnumgebung, Spiel und Wohnstrasse.

Energieausweis vorhanden :Kl.C, 82,72 kWh (m²*a) Gas ZH.

Großzügig angelegt ist dieses Juwel in der Natur von einem 2 teiligen Traumgarten in Süd-West-Nord-Ost Lagen mit gepflegten Rasenflächen, Blumen, Rosen, Bäumen, Kräutern, Beeren usw. umgeben -somit ganztägig Sonne. Lichtdurchflutete, großzügige Räume resultieren daraus. Im nichteinsehbaren Hauptgarten, der somit u.a. eine hohe Privatsphäre garantiert glänzen ein frisch renoviertes(2025) 8x4 Pool direkt und harmonisch angrenzend an die große und teilüberdachte (erneuert 2023) Bankirai Terasse als Highlight. Lebensqualität pur, am morgen direkt einen Sprung ins Wasser, ein paar Bahnen ziehen und danach in Ruhe auf der schönen Terasse frühstücken oder lange Sommernächte direkt am Highend beleuchteten Pool romantisch zu zweit oder mit Freunden-oder einfach mit den Kindern im Wasser toben...mehr geht einfach nicht. Abends und Nachts spektakuläre Garten, Terrassen,Pool, Baum, Holzstapel Designer Beleuchtung. Ein Mega Walnussbaum,Quittenbaum, Palmen, ein schöner Gemüse/Kräutergarten/Beeren/Rosen etc., tolle Weit Blicke auf Feld, Wald und Bäume runden das exklusive Natur und Lebensqualitäts Feeling ab. Ein eigener Brunnen sowie diverse Bewässerungssysteme sorgen preisgünstig für alle Pflanzen und den Rasen.

Im Erdgeschoss ist der Mittelpunkt das großzügige Wohnzimmer mit Fensterflächen und Türen auf 2 Seiten zum Garten, einem großen und offenen Designerkamin, Glasschiebetüren und direkten Zugang zur Terasse und Küche (Einbauküche) ebenfalls mit Blick auf Garten und Pool. Ein Kinderzimmer und ein großes Schlafzimmer (ebenfalls mit direkten Blick und Zugang zum Garten) sowie ein schönes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fußbodenheizung sind vorhanden.

Obergeschoss wurde erst 1997 ausgebaut und als offenes Atelier mit ca. 4 m Firsthöhe gestaltet. Integriert wurde beim Design ein Mega Badezimmer mit Blick auf Landschaft, Garten und Pool. Ein großflächiger, hinterleuchteter Designerspiegel, die offene Dusche sowie die angrenzende Sauna mit Dampfbad sind hier markanten Eckpunkte für hohe Lebensqualität. Das offene und große Atelier ist komplett mit echten Buchen Schiffsboden (Parkett) ausgestattet bietet als spezielles Design noch eine zusätzliche Designer Gaube mit Dreiecksfenstern. Bei Bedarf(z.B. Kinder Reichtum) kann das Atelier welches momentan hauptsächlich als großzügiges Home Office und Ruhe Oase genutzt wird auch relativ einfach in 2 oder 3 Räume unterteilt werden, vorhanden ist auch eine kleine Kochnische mit Spüle, Herd etc.Kann man also auch als eine tolle Einliegerwohnung genutzt werden.

Sogar eine Nutzung als Firmensitz und Büro, Praxis, Galerie, Atelier ist genehmigt, da Mischgebiet.Ich selbst hatte hier ca. 14 Jahre meinen Start Up Firmensitz bevor ich dann expandiert haben. Zur Zeit wird es von mir aber immer noch als luxuriöses Homeoffice genutzt. Nichtsdestoweniger sollten Sie eine Genehmigungsfähigkeit für Ihr spezielles Gewerbe bei der Stadt Greven prüfen lassen.

Ausstattung

Dieses exklusive und äußerst gepflegte 1-2 Familienhaus überzeugt durch hochwertige Bauweise und Ausstattung und die idyllische Einbettung in die naturnahe Umgebung. Alles ist von hoher Qualität und immer gut gewartet worden, ob edle Mahagoni Fenster/Türen, Buchen Echtholz Parkett/Schiffsboden, grosser und offener Designer Kamin, Sauna/Dampfbad, usw., usw.

Das Erdgeschoss wurde 2023 teilw. renoviert,modernisiert, neu gestrichen usw.

Alle äußeren Türen und Fenster Rahmen wurden ebenfalls 2023 neu gestrichen.

2024 wurde das Dach von einem Fachbetrieb inspiziert, grundgereinigt und mit einer speziellen Nanobeschichtung versehen, sieht aus wie neu und bei jedem Regenguss geht der Dreck weg.

Das Terrassendach der Pool Lounge wurde erneuert.

2025 wurde das 8x4m Außenpool renoviert und erneuert mit neuen Stahlwänden, neuer Modetrend Folie, neuem Skimmer, neuer LED Scheinwerfer mit Farben und Farbprogrammen neuen Einlaufdüsen etc. Sauna wurde mit neuen Heizstäben bestückt.

Die Klöckner Gasheizung ist zwar alt aber daher noch wirklich Made in Germany und daher absolut zuverlässig, immer top gewartet, mit neuer Elektronik bestückt und grade frisch vom Schornsteinfeger noch mit besten Werten abgenommen. Ein Umbau auf Wärmepumpe wäre wegen der idealen Lage des Heizraumes einfach, schnell und preisgünstig möglich. Ein kpl.Angebot inkl.Förderung dafür über 14.700 EUR liegt vor. Ebenso ein Angebot für eine Solaranlage. Beide Maßnahmen würden zu A+ führen.

Der teilbeheizbare Keller ist bis auf den Technik Raum komplett gefließt und hat neben dem Waschkeller noch einen weiteren großen Raum zu bieten.

Der Teppichboden im Wohnzimmer ist erneuerungsbedürftig, ggfs. auch im "Kinderzimmer" und Schlafzimmer ebenfalls, der gewährte Nachlass von >12,5% auf das Sachwertgutachten würde darüberhinaus allerdings sogar noch ein großes Budget für Trennwände im Atelier, eine offene Küche, Umbau auf Wärmepumpe und dergleichen ausreichen, oder ganz einfach als großzügige finanzielle Entlastung für den Käufer.

Weiter Ausstattungen sind verhandelbar, ich biete z.B. ein Komplett Start UP Paket für

Klientel welches bisher noch kein eigenes Haus hatte. Darin enthalten ist alles was man so braucht, von Poolroboter über Rasenmäher, Gartenwerkzeuge, Küche, Kühltruhen, Icemaker, Schränke, Schlafcouchen und und und.

Zudem ist in diesem Paket ein Express -Einzugsverfahren enthalten, d.h. bei rechtsgültigen Abschluss des Kaufvertrages und bei sofort folgender voller Bezahlung des gebotenen Kaufpreises und der Start Up Gebühr kann das Haus innerhalb kürzester Zeit bezogen werden.

Nochwas WICHTIGES : Bevor Sie nähere Infos, unsere genaue Adresse, oder einen Besichtigungstermin erhalten brauche ich Ihren vollen Namen und vollständige Adresse

Rufen Sie mich einfach an oder mailen Sie mit den Angaben und Sie erhalten schnell einen Besichtigungstermin. Selbstverständlich wäre natürlich eine Bankauskunft, Finanzierungszusage oder dergleichen für den Zuschlag förderlich...

Bin sehr seriöser Privatanbieter und möchte auf jeden Fall einen ebenso seriösen und solventen Käufer, der sich diese schöne Immobilie leisten kann.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Nochwas WICHTIGES : Das aktualisierte Sachwert Gutachten in Höhe von 708.000€

wurde vor erst kurzem (9/2025) erstellt und kann bei der Besichtigung eingesehen werden, zudem habe ich noch ein Makler Gutachten über 669.000 aus 2022. Die Differenz spiegelt u.a. die Wertsteigerung des Grundstücks sowie die getätigten Investitionen für Modernisierungen und Renovierungen wieder. Nehmen sie jetzt diese günstige Gelegenheit wahr. Bevor Sie aber nähere Infos, die genaue Adresse, oder einen Besichtigungstermin erhalten brauche ich Ihren vollen Namen, vollständige Adresse und e-mail Adresse.

Einfach kurz anrufen oder e-mail schicken an hasenschnuff(at)yahoo.de, sich zwanglos kurz vorstellen und Besichtigungstermin vereinbaren.

Jeder seriöse Interessent erhält die Chance diese exklusive Immobilie in Ruhe zu besichtigen und sich zu entscheiden, das sagt mehr als 100 (womöglich geschönte Photos, wie es ja oft üblich ist). Deshalb und weil ich keine Prof bin stelle ich nur wenige, amateur Photos zur groben Orientierung ein, und vielleicht kommen später ja noch einige dazu. 619.000 € ist der Preis für dieses Paradies und es gibt keine Maklergebühr, da wird dann auch direkt schon mal richtig gespart. Notar und Grundbuch Kosten gehen zulasten des Käufers. Für Irrtümer, Druckfehler in der Beschreibung etc. übernehmen wir keine Haftung. Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeglicher Sachmängelhaftung.

(das muß ich so schreiben weg. Ebay usw.-aber in jedem Falle wird natürlich ein grundsolider und ordnungsgemäßer Kaufvertrag zur notariellen Beurkundung ,Grundbucheintrag usw. abgeschlossen

Lage

1 AA Traumlage, mitten in der Natur am Rande vom traditionellen und schönen Gold-Dorf Gimble, mit direktem Blick auf Felder und Wälder nur ca.8-10 min bis Münster, ca.5 min nach Greven, ca. 2 min. zum quasi benachbarten 18 Loch Golfplatz(der nur ca. 1000 m Luftlinie entfernt ist). FMO Airport in 10 min.

Bushaltestelle ca. 70m, ein super schöner Dorfladen, ein toller,neuer Kindergarten,ein neues Jugendheim, 3 schöne Restaurants alles fußläufig in ca. 2-6 min. zu erreichen. Großes und in Europa bekanntes Vogelschutzreservoir ca. 3 km zur Ems mit Anlegeplatz und Emsradweg ca. 2 km, Naturschutz und Dünen Gebiet Bockholter Berge sowie ein toller Baggersee mit Strand ca. 3 km, eine geballte Ladung Natur und Erlebnis direkt vor der Tür, ebenso wie der benachbarte Museumshof mit Alpacas, Schafen, Heidschnucken usw.

Gestresste Stadtmenschen aber auch Tier und Naturliebhaber,sowie Künstler die Ihre innere Ruhe suchen aber trotzdem perfekte Verkehrsverbindungen zu schätzen wissen sind deshalb bei der angebotenen exklusiven Immobilie in absoluter Top Natur Lage genau richtig.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,72 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



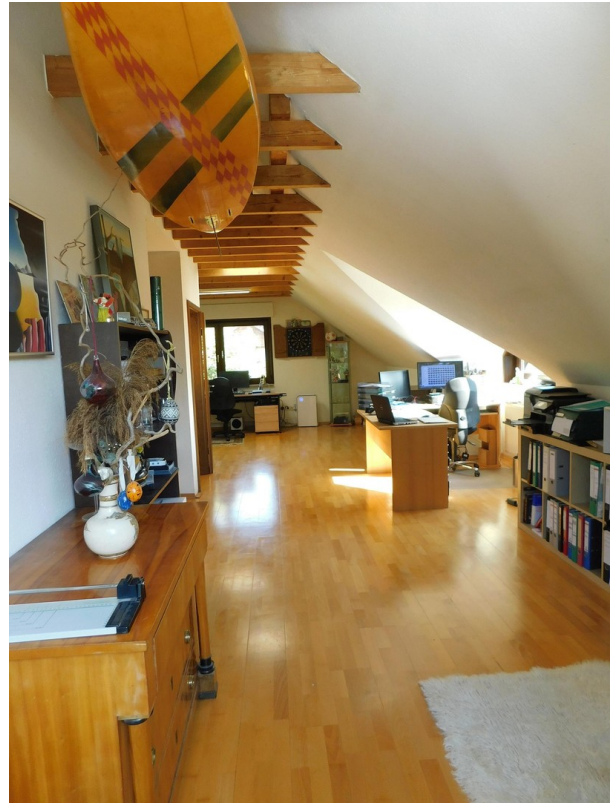
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



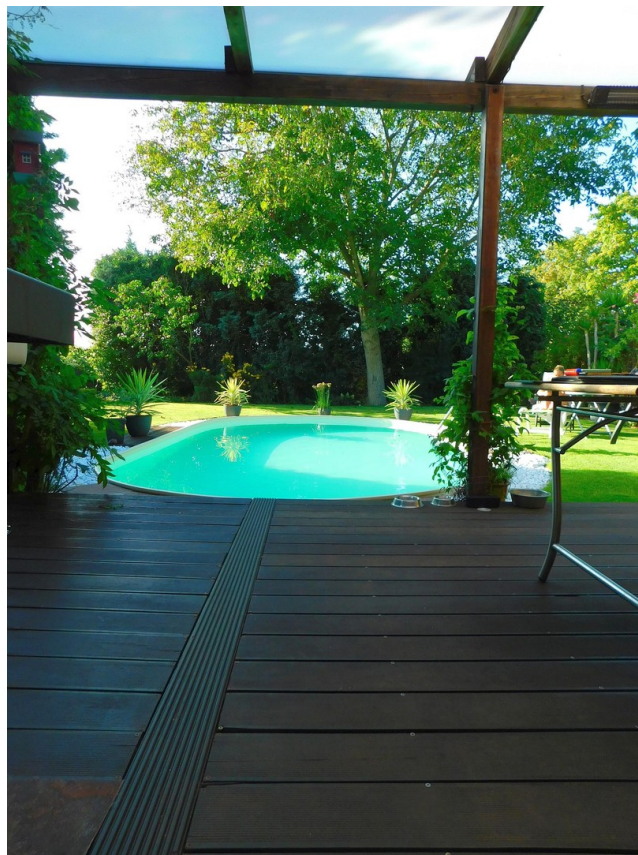
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



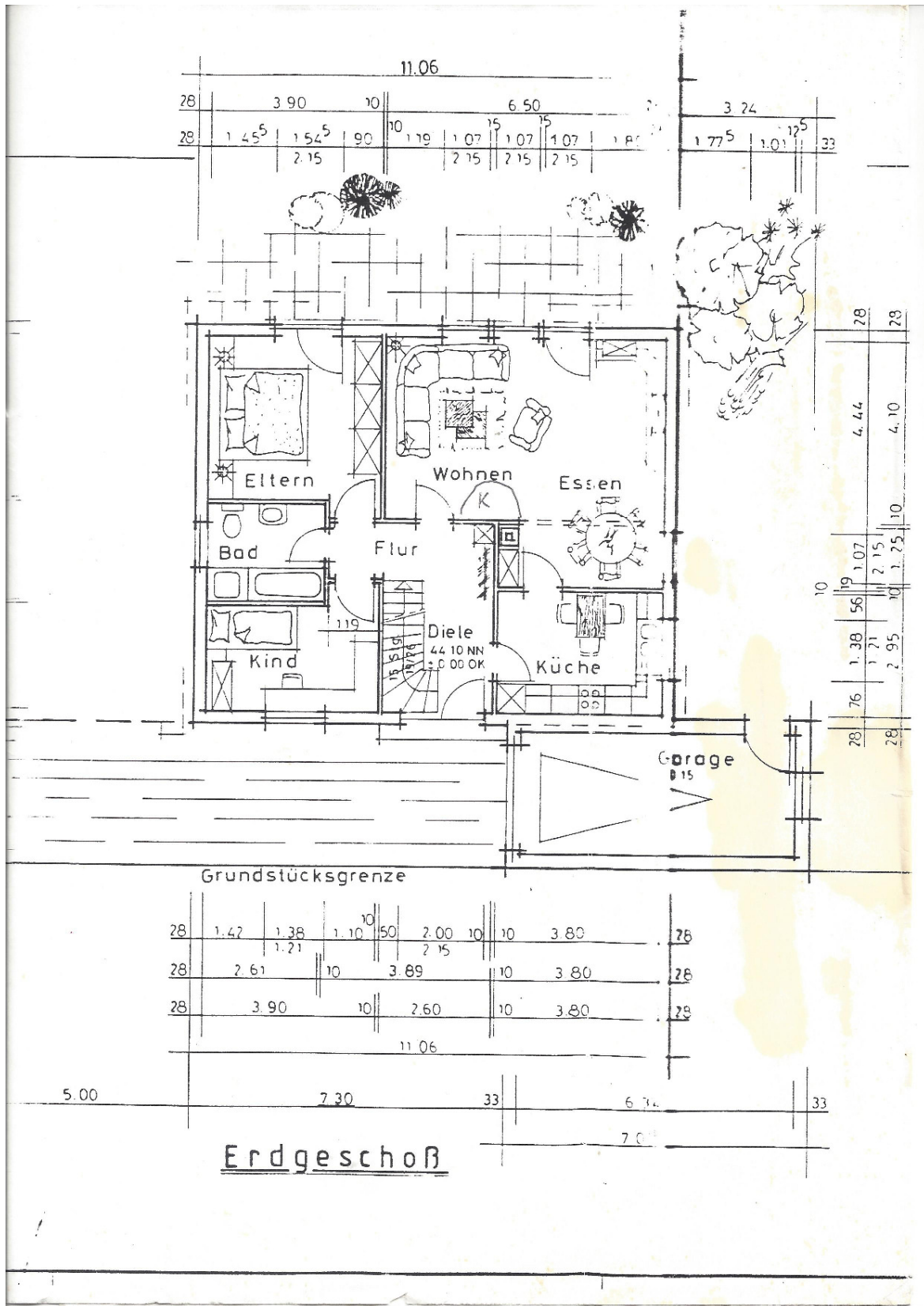
Exposé - Galerie



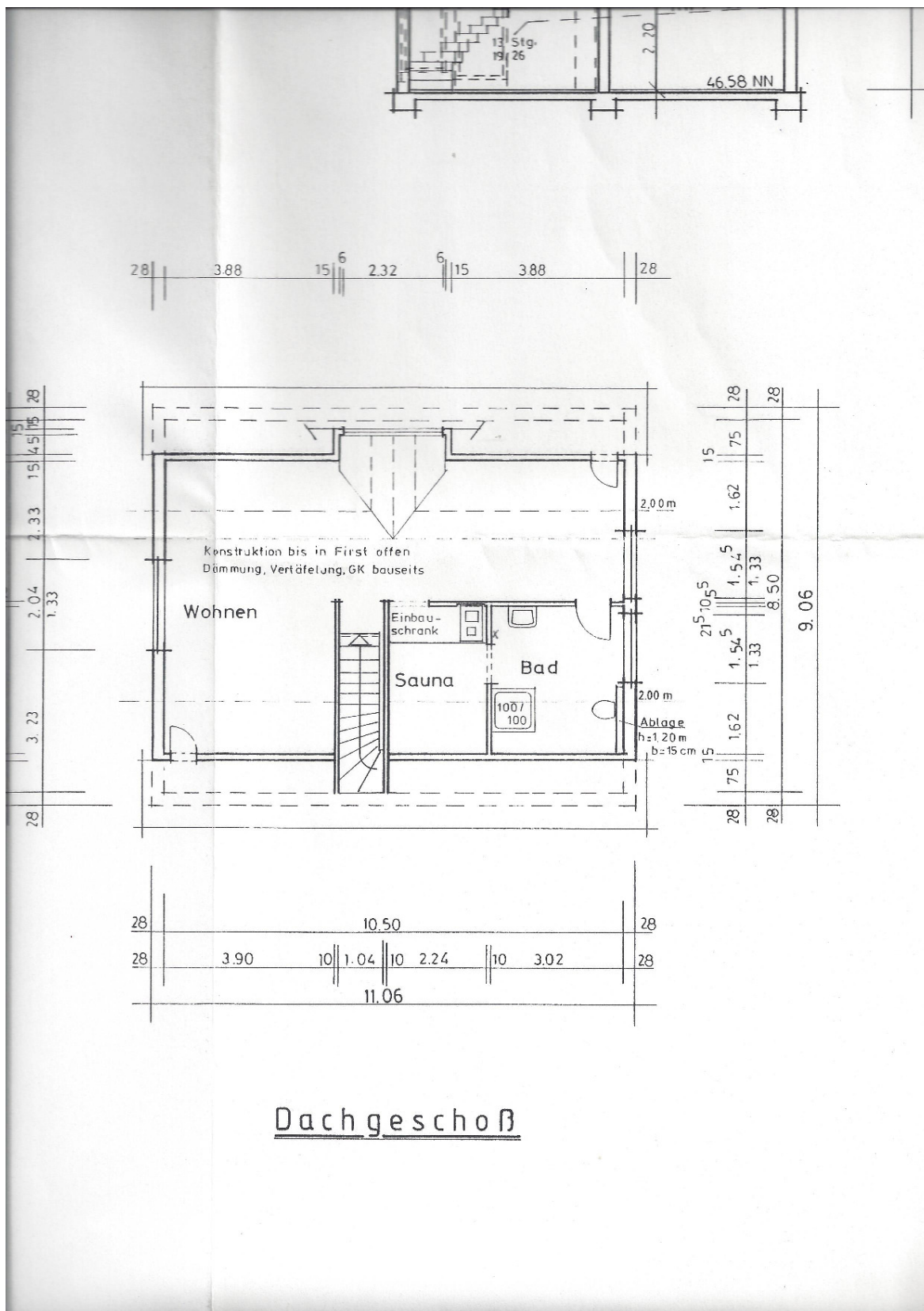
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Dachgeschoß

