

# Exposé

## Bauernhaus in Ladbergen

### Bauernhaus Hofstelle zwischen Ladbergen und Greven 20 Minuten bis Münster



Objekt-Nr. OM-458432

### Bauernhaus

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas van den Berg

49549 Ladbergen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1931	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	3.822,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	8
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr Wohntraum im Grünen: Einzigartige Hofstelle mit riesigem Potenzial (355 m<sup>2</sup>) Willkommen auf Ihrem neuen Zuhause: Diese gepflegte Hofstelle vereint naturnahes Wohnen mit großzügigem Freiraum und bietet Ihnen vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten. Mit ca. 355 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (davon ca. 300 m<sup>2</sup> exklusive Wohnfläche) und weitläufigen Nebengebäuden lässt dieses Anwesen keine Wünsche offen.

Eckdaten auf einen Blick

Wohnfläche: ca. 300 m<sup>2</sup> (plus ca. 55 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Haus)

Grundstück: ab 3.800 m<sup>2</sup> (optional erweiterbar)

Zustand: Sehr gepflegt, sofort bezugsfertig

Das Grundstück & Erweiterungsoptionen

Das weitläufige Grundstück umfasst im aktuellen Angebot 3.800 m<sup>2</sup>. Für Ihre individuellen Projekte (z. B. Tierhaltung, autarkes Gärtnern) besteht die exklusive Option, die Fläche flexibel zu erweitern:

Fläche 1: Erweiterung auf bis zu ca. 18.877 m<sup>2</sup> möglich (Mehrpreis: 185.000 €)

Fläche 2: Eine weitere Nachbarfläche mit ca. 16.676 m<sup>2</sup> steht ebenfalls optional zum Erwerb.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Dank des großzügigen Raumangebots und der Nebengebäude ist dieses Anwesen für nahezu jedes Lebenskonzept die perfekte Basis:

Mehrgenerationenhaus: Großzügiger Wohnraum, der sich ideal in separate Bereiche für die ganze Familie aufteilen lässt.

Tierhaltung & Landwirtschaft: Perfekt geeignet für Pferdehaltung, Kleintiere oder Hobbyzucht.

Wohnen & Arbeiten: Der ideale Ort für Freiberufler, Handwerker oder Gewerbetreibende, die Wohn- und Arbeitswelt verbinden möchten.

Hofgemeinschaft: Viel Platz und Freiraum für gemeinschaftliches, naturnahes Zusammenleben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Fordern Sie zunächst weitere Rundgänge (innen und außen) und Drohnenflüge für Ihren ersten Eindruck.

## Ausstattung

„Diese charmante Hofstelle vereint ländlichen Charakter mit solider Bausubstanz. Das Hauptgebäude wurde bereits 1969 durch einen zeitgemäßen Ziegelverblander inklusive Luftschicht aufgewertet. Ein genehmigter Anbau (Rohbau 1984, Schlussabnahme 1989) erweitert das Raumangebot sinnvoll. Die Immobilie präsentiert sich durchgehend gepflegt: Fenster und Innenausbau wurden zum Großteil modernisiert und auch die moderne Öl-Heizung (2014) sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort.“ Einen besseren Eindruck gewinnen sie mit dem Rundgang, der einen Teil der Räumlichkeiten zeigt. Fordern sie die weiteren Rundgänge an.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Exklusiver Einblick: Virtuelle Rundgänge & Drohnenaufnahmen

Machen Sie sich gern bereits vorab einen authentischen Eindruck von der Immobilie! Neben detaillierten Rundgängen durch die Innenräume stehen Ihnen auch zwei Außenrundgänge sowie Drohnenflüge zur Verfügung. Fordern Sie den Link zu den virtuellen Rundgängen einfach direkt bei uns an. Ein Badezimmer und ein weiterer Raum befinden sich aktuell noch im Rohbauzustand – die visuellen Rundgänge bieten Ihnen hierzu einen transparenten ersten Eindruck des Potenzials.

## Lage

Exzellente Erreichbarkeit im Münsterland

Diese Liegenschaft besticht durch ihre strategisch hervorragende Lage im charmanten Außenbereich zwischen Ladbergen und Greven. Die Anbindung an die überregionale Infrastruktur ist ideal: Das Autobahnkreuz „Flughafen Münster/Osnabrück“ (A1) liegt nur ca. 2 Kilometer entfernt und garantiert schnelle Wege in alle Richtungen.

Die Friedensstadt Münster ist perfekt erreichbar. Über die Autobahn gelangen Sie in nur rund 20 Minuten (23 km) direkt bis zum Münsteraner Ring (B54). Pendler und Kunden profitieren zudem von cleveren Alternativrouten: Über den Postdamm erreichen Sie das Gewerbegebiet am Hessenweg (Münster-Nord) nach nur 14 Kilometern. Auch das urbane Viertel Mauritz-Mitte ist in komfortablen 20 Minuten (ca. 18 km) erreicht.

Trotz der erstklassigen Verkehrsanbindung kommt der Freizeitwert nicht zu kurz: Der Dortmund-Ems-Kanal befindet sich in fußläufiger Entfernung und lädt zu erholsamen Spaziergängen oder Radtouren im Grünen ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	315,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Ansicht Wohnhaus Anbau

# Exposé - Galerie



Ansicht Altbau Richtung Anbau



Terrasse am Altbau

# Exposé - Galerie



Ansicht Altbau Hofseite



Ansicht Altbau Zufahrt

# Exposé - Galerie



Ansicht Scheune hinten



Scheune hinten links

# Exposé - Galerie



Stallansicht hinterm Haus



Scheue links von der Zufahrt

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss und Dachraum