

Exposé

Einfamilienhaus in Gescher Hochmoor

Familienglück: Modernisiertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit Mehrgenerationenpotenzial



Objekt-Nr. OM-459188

Einfamilienhaus

Verkauf: **469.500 €**

Ansprechpartner:
Eigentümer

48712 Gescher Hochmoor
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	612,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	151,10 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Licht, Platz und Lebensqualität – gepflegtes Einfamilienhaus mit traumhaftem Wohnwintergarten in Gescher-Hochmoor

Wohnen mit Wohlfühlgarantie in ruhiger Sackgassenlage

Schon beim ersten Blick wird deutlich: Dieses Haus ist weit mehr als nur eine Immobilie. Mit großer Sorgfalt, viel Liebe zum Detail und zahlreichen Modernisierungen wurde es über Jahrzehnte hinweg gepflegt und stetig weiterentwickelt. In ruhiger Sackgassenlage von Gescher-Hochmoor erwartet Sie ein Zuhause, das durch seinen liebevoll angelegten Garten, den großzügigen Wohnwintergarten und seine familienfreundliche Umgebung sofort begeistert.

Auf einem 612 m² großen Grundstück bietet dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Garage rund 151 m² Wohnfläche und insgesamt sieben Zimmer. Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Mehrgenerationenhaushalte.

Besonders hervorzuheben ist der hervorragende Pflegezustand der Immobilie. Im Laufe der Jahre wurde kontinuierlich in Werterhalt und Modernisierung investiert. Der Wintergarten wurde zu zusätzlichem Wohnraum erweitert, die Badezimmer modernisiert, die Fenster erneuert und die Heizungsanlage durch eine moderne Viessmann-Gas-Brennwerttherme mit Solarthermie ergänzt. Auch die Elektrik wurde laufend modernisiert.

Die verkehrsberuhigte Lage schafft ein sicheres und angenehmes Wohnumfeld. Der nahegelegene Spielplatz, die naturnahe Umgebung und die gewachsene Nachbarschaft machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnwintergarten. Große Fensterflächen schaffen eine außergewöhnlich helle Wohnatmosphäre und eröffnen einen herrlichen Blick in den Garten. Fußbodenheizung und automatische Markisensteuerung sorgen für hohen Wohnkomfort und machen diesen Bereich zu einem Lieblingsplatz für die ganze Familie.

Der angrenzende Wohnbereich überzeugt mit einer behaglichen Atmosphäre. Der Kamin sorgt besonders an kühlen Tagen für wohlige Wärme und gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Mit insgesamt sieben Zimmern und bis zu fünf möglichen Schlafzimmern bietet das Haus viel Platz für unterschiedlichste Lebenskonzepte. Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer sowie ein modernisiertes Badezimmer mit Dusche. Weitere Räume im Erdgeschoss können flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche erhöht den Wohnkomfort und macht die Immobilie auch für Mehrgenerationenwohnen interessant.

Auch der Außenbereich begeistert. Der gepflegte Garten mit gewachsenen Hecken bietet viel Privatsphäre und Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen. Ein gemütlicher Freisitz mit Weinrebenüberdachung schafft ein besonderes Ambiente für schöne Stunden im Freien.

Der Ortsteil Hochmoor hat sich in den vergangenen Jahren zu einem gefragten Wohnstandort entwickelt. Besonders der neue Tante-Enso-Markt verbessert die Nahversorgung direkt vor Ort und verbindet die Vorzüge des ruhigen Wohnens im Grünen mit moderner Infrastruktur.

Dieses Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, moderne Technik, einen außergewöhnlich gepflegten Zustand und eine familienfreundliche Lage zu einem Gesamtpaket, das heute nur noch selten zu finden ist.

Einziehen, ankommen und das Leben genießen – hier wartet Ihr neues Zuhause auf Sie.

Ausstattung

Modernisierungen und Ausstattungsmerkmale

Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg fortlaufend gepflegt, modernisiert und technisch aufgewertet. Dadurch präsentiert sich das Haus heute in einem sehr gepflegten Gesamtzustand mit hohem Wohnkomfort.

Zu den wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen zählen:

- Erweiterung des Wintergartens zu zusätzlichem Wohnraum im Jahr 2014 (Investitionsvolumen ca. 37.000 € zzgl. Eigenleistungen)
- Modernisierung des Badezimmers im Obergeschoss (ca. 2010)
- Modernisierung des Badezimmers im Erdgeschoss
- Installation einer Viessmann-Gas-Brennwerttherme (2009)
- Solarthermieanlage mit zwei Kollektoren zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Erneuerung sämtlicher Fenster in mehreren Bauabschnitten (2015 und 2020)
- Erneuerung des Garagentores durch ein modernes, elektrisch betriebenes Sektionaltor
- Neugestaltung des Gartens mit Rollrasen und ansprechender Außenanlage
- Laufende Modernisierung und Anpassung der Elektroinstallation

Darüber hinaus bietet die Immobilie eine umfangreiche und komfortable Ausstattung:

- Ca. 151 m² Wohnfläche auf einem 612 m² großen Grundstück
- Insgesamt 7 Zimmer mit bis zu 5 möglichen Schlafzimmern
- Großzügiger Wohnwintergarten mit Fußbodenheizung
- Automatische Markisensteuerung im Wintergarten
- Kamin im Wohnbereich für eine behagliche Wohnatmosphäre
- Zwei Badezimmer mit Dusche
- Fußbodenheizung im Badezimmer des Erdgeschosses
- Photovoltaikanlage mit ca. 4,8 kWp Leistung
- Überwiegend elektrisch betriebene Rollläden
- Alarmanlage
- Garage mit elektrischem Sektionaltor
- Fahrradschuppen direkt an der Garage
- Separater Holzschuppen zur Lagerung von Kaminholz
- Gemütlicher Freisitz mit Weinrebenüberdachung
- Zusätzlicher Stellplatz direkt am Haus
- Kriechkeller mit guten Voraussetzungen für zukünftige Modernisierungen und Umbauten
- Einbauküche inklusive Elektrogeräten, Übernahme nach Absprache möglich
- Flexibel nutzbares Zimmer im Erdgeschoss, ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice

Die Kombination aus laufenden Modernisierungen, energetischen Investitionen und einer durchdachten Ausstattung macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Paare oder Mehrgenerationenhaushalte.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Ohne Makler Gebühren !!!! Sparen Sie sich die Makler Gebühren von 3,57 Prozent!!!! Bei einer Kaufsumme von 469.500 Euro wären das 16.761 Euro an Maklergebühren!!!

VERKAUF VON PRIVAT

BESICHTIGUNGEN AM SAMSTAG UND SONNTAG MÖGLICH

Lage

Die Immobilie ist in Gescher-Hochmoor und überzeugt durch ihre ruhige und familienfreundliche Wohnlage in einem gewachsenen Wohngebiet. Besonders attraktiv ist die verkehrsberuhigte Sackgassenlage, die für ein entspanntes und sicheres Wohnumfeld sorgt. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität – ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern ebenso wie für alle, die naturnah wohnen und dennoch auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchten.

Ein besonderer Pluspunkt ist der Spielplatz in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von kurzen Wegen und einem attraktiven Freizeitangebot direkt vor der Haustür. Kinder können hier unbeschwert spielen, während sich durch die nachbarschaftliche Atmosphäre schnell soziale Kontakte entwickeln.

Der Ortsteil Hochmoor hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich weiterentwickelt und gewinnt zunehmend an Attraktivität. Hervorzuheben ist insbesondere der moderne Tante-Enso-Markt, der die Nahversorgung vor Ort nachhaltig stärkt. Mit seinem umfangreichen Sortiment für den täglichen Bedarf und den flexiblen Einkaufsmöglichkeiten bietet er einen echten Mehrwert für Bewohner aller Altersgruppen.

Hochmoor verbindet die Vorzüge des naturnahen Wohnens mit einer lebendigen Dorfgemeinschaft und einer guten Infrastruktur. Die von Feldern, Wiesen und den charakteristischen Moor- und Geestlandschaften des westlichen Münsterlandes geprägte Umgebung bietet einen hohen Erholungswert und zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur. Gleichzeitig liegt Hochmoor auf den leicht erhöhten Geestflächen des Münsterlandes und profitiert von seiner attraktiven Lage zwischen den Zentren der Region.

Die Innenstadt von Gescher ist in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus sorgt die nahe gelegene Bundesautobahn A31 für eine hervorragende Verkehrsanbindung in Richtung Ruhrgebiet, Emsland und Niederlande. Berufspendler schätzen insbesondere die schnelle Erreichbarkeit der wirtschaftsstarken Ballungsräume entlang der Rheinschiene. So vereint dieser Standort auf ideale Weise die Ruhe des ländlichen Wohnens mit einer ausgezeichneten regionalen Anbindung.

Eine Wohnlage, die Familienfreundlichkeit, Naturverbundenheit, moderne Nahversorgung und eine hohe Lebensqualität auf besonders attraktive Weise miteinander verbindet.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Sitzgelegenheit



Hausansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Hausansicht / Garten

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht mit Sitzgelegenh

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hauseingang

Exposé - Galerie



Flur Eingang



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten beschattet

Exposé - Galerie



Wintergarten



Flur Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Büro / Schlafzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer 3 / 5

Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Flur Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Kind 1 von 5



Elternschlafzimmer 2 / 5

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4 / 5



Dachboden

Exposé - Galerie



Seiteneingang



Hausansicht

Exposé - Galerie



Freisitz



Abstellmöglichkeit

Exposé - Galerie



Holzlager für den Kamin



Wechselrichter

Exposé - Galerie



Heizung



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich