



Ihr Ansprechpartner  
Christian Bucker

C.B-Immoconsult e.K.

Grete-Schött-Ring 18  
48308 Senden

Telefon  
+49(2597) 691809

Mobil  
+49(170) 8008297

E-Mail  
cb@cb-immoconsult.de

Internet  
<http://www.cb-immoconsult.de>

## Exklusives Wohnen und Arbeiten kombinieren

Baujahr	2009
Lageart	Gewerbelage
Lageart	Stadtrand
Kaufpreis	640.000,00 €
Etage	2
Gesamtfläche	ca. 486 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
Verwaltung/Servicefläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Produktionsfläche	ca. 243 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	Ja
Etagenzahl	2
Küche vorhanden	Ja
Stellplatzanzahl	8
Anzahl Zimmer	3
Rolltoranzahl	2
Deckenhöhe	ca. 3 m
Starkstrom	Ja
Zustand	Neuwertig
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Bodenbelag	Fliesen
Bodenbelag	Parkett
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausweis gültig bis	16.06.2024
Heizungsart	Fußbodenheizung
Heizungsart	Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung/Energieträger	Wärmepumpe
Energieausweisdatum	16.06.2014
Energiekennwert Strom	17,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energiekennwert Wärme	19,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Provision	4,76% inkl. 19% MwSt.
Provisionshinweis	Es handelt sich hierbei um ein provisionspflichtiges Angebot. Durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit kommt der Maklervertrag mit uns zu Stande. Bereits mit Ihrer Anfrage erklären Sie sich mit den Bedingungen dieses Exposés einverstanden. Die Käufercourtage in Höhe von 4,76 % auf den Kaufpreis inkl. 19 % MwSt. ist bei notariellem

EXPOSE

## Objektbeschreibung

Diese repräsentative Immobilie kombiniert Wohnen und Arbeiten auf höchstem Niveau. Hier werden nicht nur Designliebhaber und kreative Köpfe begeistert sein, sondern auch diejenigen, die großen Wert auf eine ökologisch-nachhaltige Bauweise legen.

Hier wird nicht gearbeitet und gewohnt - hier wird gelebt! Die fließende Verknüpfung aller Bereiche machen dieses Objekt zu etwas ganz Besonderem.

Das Konzept ist bis ins Detail extrem gut durchdacht: Die Anlage besteht aus zwei Hallen inkl. elektrischem Sektionaltor (Halle 1 ca. 125 qm Fläche; Halle 2 ca. 118 qm Fläche) mit je einem direkt angeschlossenen Büro und separatem Eingang, ( Büro 1 ca. 60 qm; Büro 2 ca. 55 qm) sowie einem Wohnbereich im Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 128 qm. Zur Zeit sind Büro 1 und Halle 1 vermietet, während Büro 2 und Halle 2 eigen genutzt wird. Die Hallen und die Büros können bei Bedarf aber auch miteinander verbunden werden. Hinter den Büroräumen befindet sich eine herrliche Terrasse und ein geschmackvoll gestalteter Garten - je attraktiver das Umfeld, desto höher die Motivation! Die grosszügige und moderne Raumgestaltung des Wohnbereichs lässt Ihr Herz höher schlagen. Die Wohnfläche verteilt sich auf ein individuell nutzbares Zimmer, einen offenen Koch-, Ess-/ Wohnbereich sowie ein Schlafzimmer mit angeschlossenen Bad, WC und einer Sauna. Im Bad finden Sie eine freistehende Design-Badewanne vor großen bodentiefen Fenstern - von hier aus haben Sie einen spektakulären Blick bis in die Baumberge. Diesen fantastischen Ausblick gewähren Ihnen auch allen anderen Räume dieser Wohnung und natürlich auch die weitläufige Dachterrasse, die in die extensive Begrünung der Hallen- und Bürodächer integriert ist.

Dieses Angebot überzeugt durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die geschmackvolle exklusive Ausstattung und nicht zuletzt durch die nachhaltige Bauweise mit einem hervorragenden Energieverbrauchskennwert sowie die Verwendung von ökologischen Bausubstanzen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### WICHTIGER HINWEIS

Die Aufstellung des Kaufpreises erfolgt folgendermaßen:

Gewerbeinheit: 390.000 € **zzgl.** Mehrwertsteuer

Wohneinheit: 250.000 €

C.B-Immoconsult e.K.



EXPOSE



## Lagebeschreibung

Havixbeck ist eine Gemeinde mit ca. 12.000 Einwohnern, die im Nordosten am Rande der Baumberge im Kreis Coesfeld liegt.

Auch bekannt als die Geburtsstadt der Dichterin Annette von Droste-Hülshoff. Havixbeck ist ein beliebter Wohnort für die Menschen, die die Nähe zur Universitätsstadt Münster suchen und ebenso die Vorteile, wie das Wohnen im Grünen mit hohem Freizeitwert und hervorragender Lebensqualität, einer kleineren Gemeinde schätzen.

Dazu zählen beispielsweise die gute Infrastruktur, Ärzte, viele Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen.

Der Ort verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung zu den Autobahnen A 1, A 43 sowie zur B 54.

Die Entfernung nach Münster beträgt ca. 17 km und ist außer mit dem eigenen PKW mit dem Zug der Baumbergebahn oder mit dem Bus in ca. 15 Minuten zu erreichen.

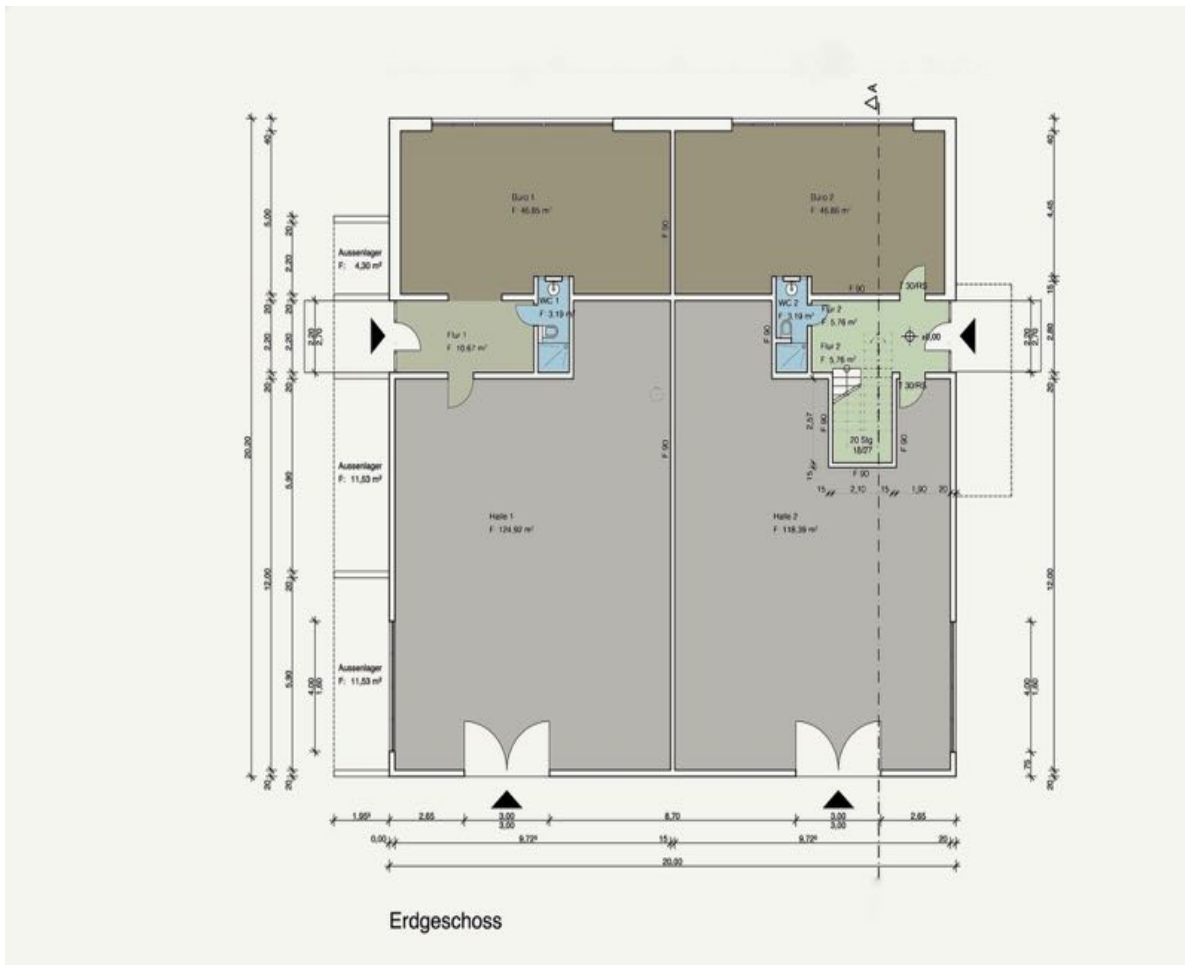
## Ausstattung

- Gebäude und Hallen in Massivbauweise aus Kalksandstein
- Putz der Innenwände aus Lehm-/ Kalk-/ Zementputz
- Luft-Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Büros und Wohnung mit 20 cm starker Dämmung
- Dach und Aussenwände der Hallen ebenfalls gedämmt
- je Halle ein gedämmtes Sektionaltor mit elektrischem Antrieb
- 2 Büros mit eigenen Eingängen
- Büroräume jeweils durch Brandschutztür von den Hallen getrennt
- exklusive Ausstattung im Wohnbereich
- Bodenbeläge: Parkett Eiche massiv; Creativ-Estrich
- Bad und WC's mit Design-Armaturen ausgestattet
- freistehende Badewanne und Sauna mit Blick in die Baumberge
- Holzterrasse aus Lärchenholz
- Dachterrasse mit Blick über die Felder in die Baumberge
- extensive Dachbegrünung der Hallen- und Bürodächer

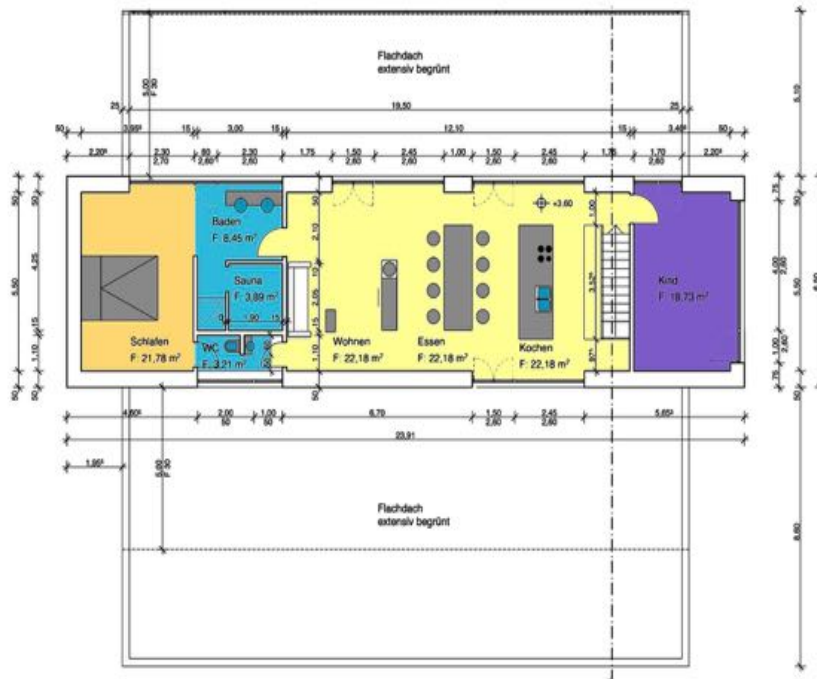
## Die Objektbilder



## Grundriss

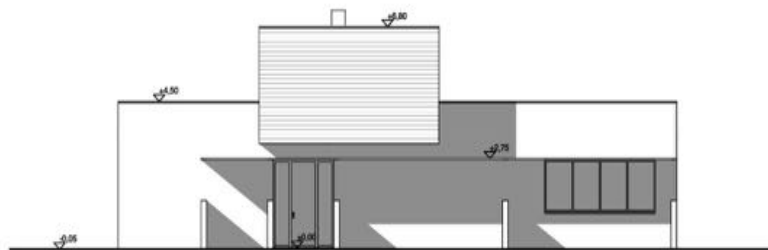


## Grundriss

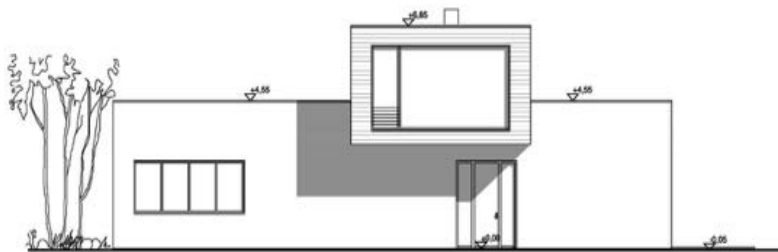


Obergeschoss

## Grundriss



Ansicht von Nord-Ost



Ansicht von Süd-West

## Umgebung



C.B.-Immoconsult e.K.

Telefon +49 (0) 25 97- 69 18 09

Fax +49 (0) 25 97- 69 29 75

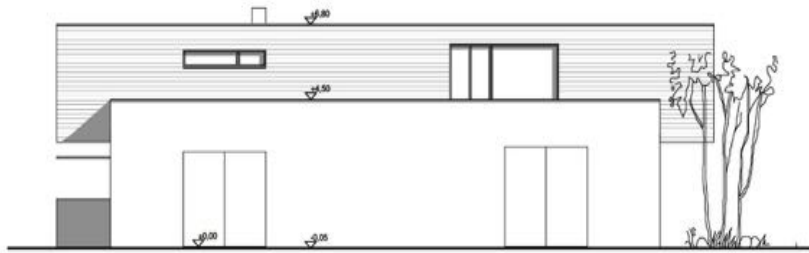
E-Mail [info@cb-immoconsult.de](mailto:info@cb-immoconsult.de)

Internet [www.cb-immoconsult.de](http://www.cb-immoconsult.de)

EXPLOSE



## Grundriss



Ansicht von Nord-West



Ansicht von Süd-Ost

Berechnung für das Bauvorhaben:

Neubau einer Gewerbehalle mit Büro und Betreiberwohnung  
Lütke Feld 8, 48329 Havixbeck

### **Berechnung der Wohn- und Nutzfläche**

Berechnung durch EDV-Programm gem. Anlage

#### Nutzfläche

Büro 1	46,85 m <sup>2</sup>
Büro 2	46,85 m <sup>2</sup>
Halle 1	124,92 m <sup>2</sup>
Halle 2	118,39 m <sup>2</sup>
Flur 1	10,67 m <sup>2</sup>
Flur 2	5,76 m <sup>2</sup>
WC 1	3,19 m <sup>2</sup>
<u>WC 2</u>	<u>3,19 m<sup>2</sup></u>

**Nutzfläche gesamt 359,83 m<sup>2</sup>**

#### Wohnfläche

Wohnen	22,18 m <sup>2</sup>
Essen	22,18 m <sup>2</sup>
Kochen	22,18 m <sup>2</sup>
Schlafen	21,78 m <sup>2</sup>
Baden	8,45 m <sup>2</sup>
Sauna	3,89 m <sup>2</sup>
Kind	18,73 m <sup>2</sup>
Flur	5,76 m <sup>2</sup>
<u>WC</u>	<u>3,21 m<sup>2</sup></u>

**Wohnfläche gesamt 128,36 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche gesamt 359,83 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche gesamt 128,36 m<sup>2</sup>**

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung

Gültig bis:

16.06.2024

Aushang

## Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude, nur beheizt	Gebäudefoto (freiwillig)
Sonderzone(n)		
Adresse	Lütke Feld 8, 48329 Havixbeck	
Gebäudeteil	Büro+Wohngebäude	
Baujahr Gebäude	2009	
Baujahr Wärmeerzeuger	2008	
Baujahr Klimaanlage		
Nettogrundfläche	244,8 m <sup>2</sup>	

## Heizenergieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:

19,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Häufigster Wert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser (Vergleichswert) 1)

Warmwasser enthalten

## Stromverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:

17,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Häufigster Wert dieser Gebäudekategorie für Strom (Vergleichswert) 1)

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  Eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

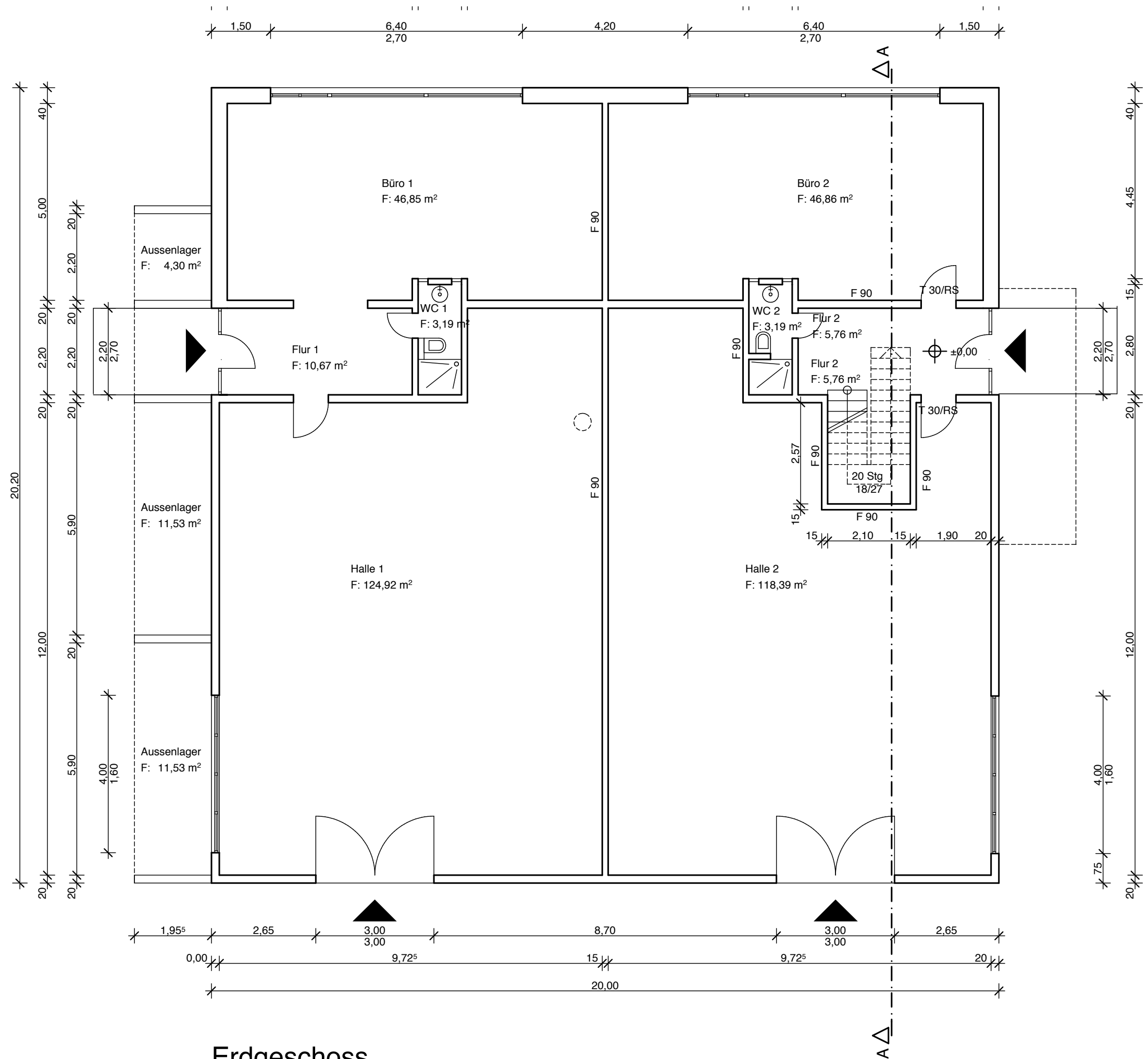
Aussteller

Stadtman  
IBS Stadtman  
Industriestraße 4  
48727 Billerbeck

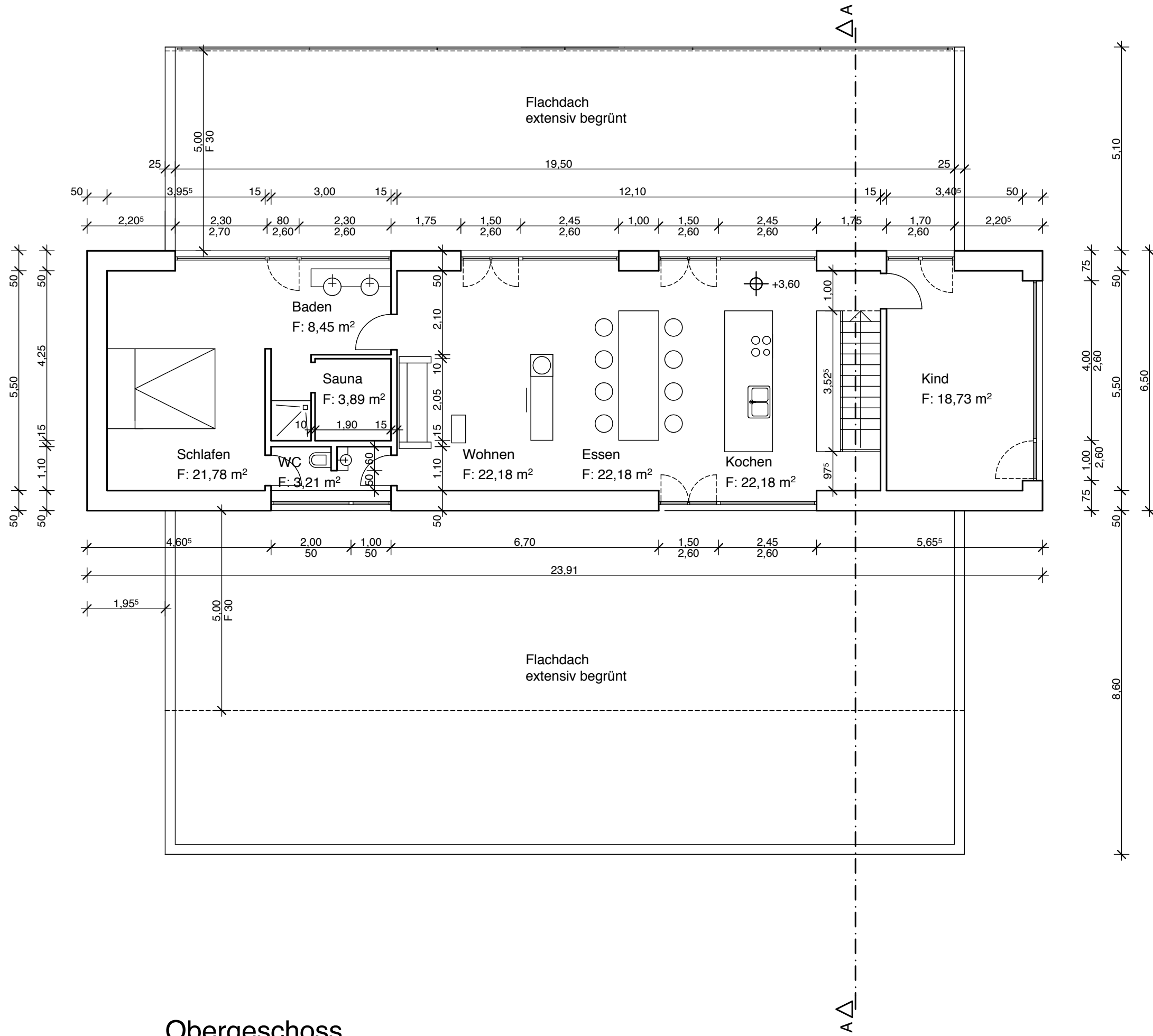
16.06.2014

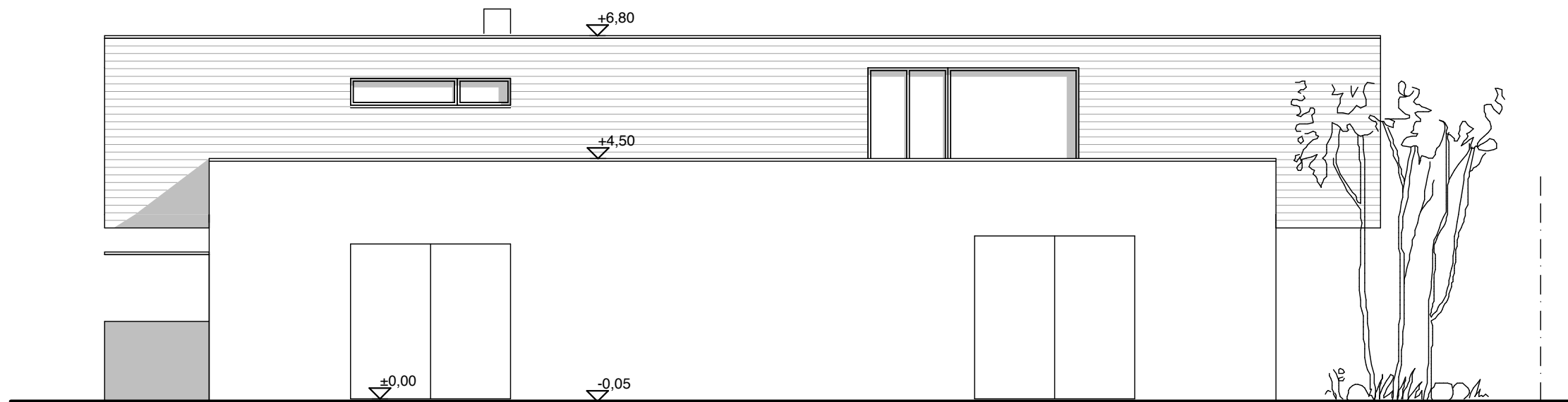
Datum

Unterschrift des Ausstellers



Erdgeschoss

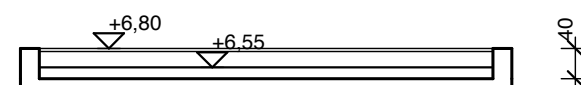


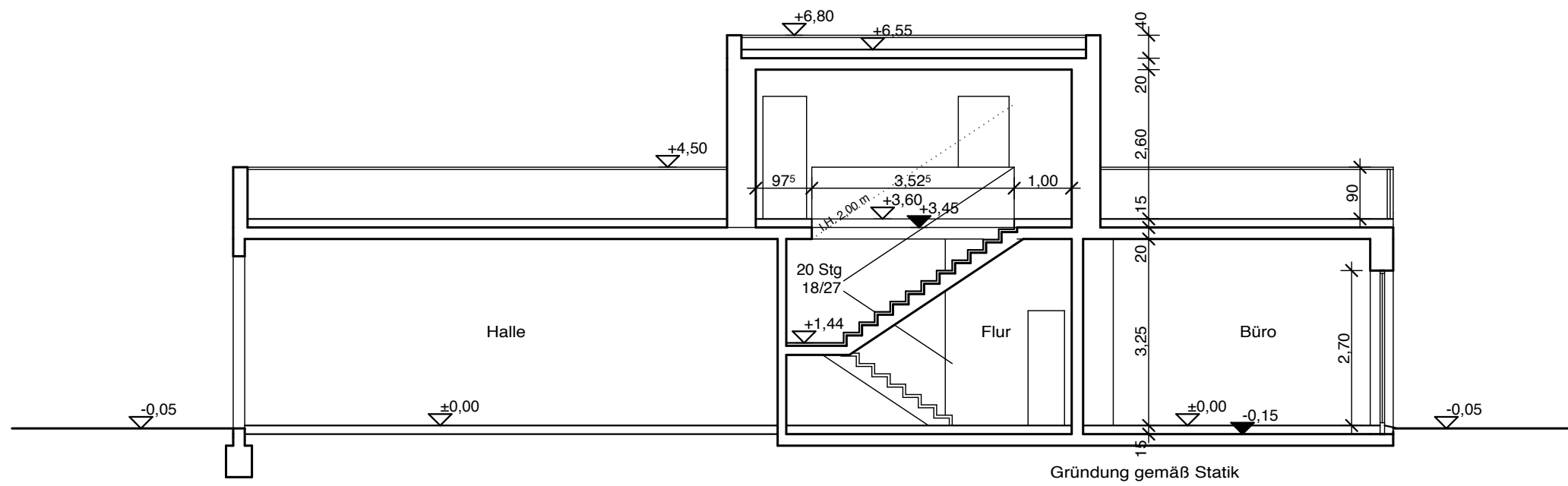


Ansicht von Nord-West

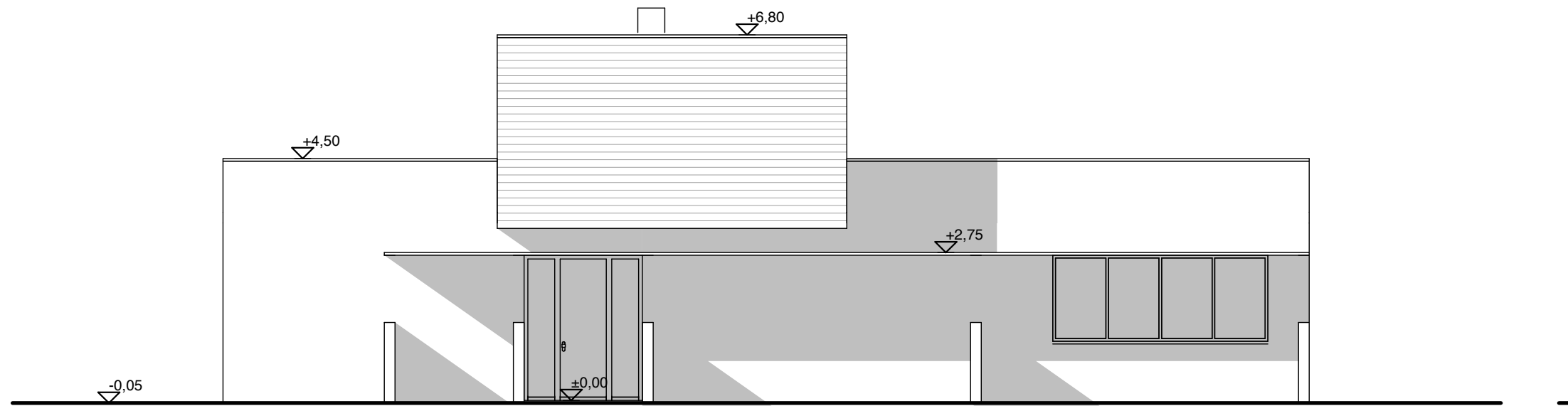


Ansicht von Süd-Ost

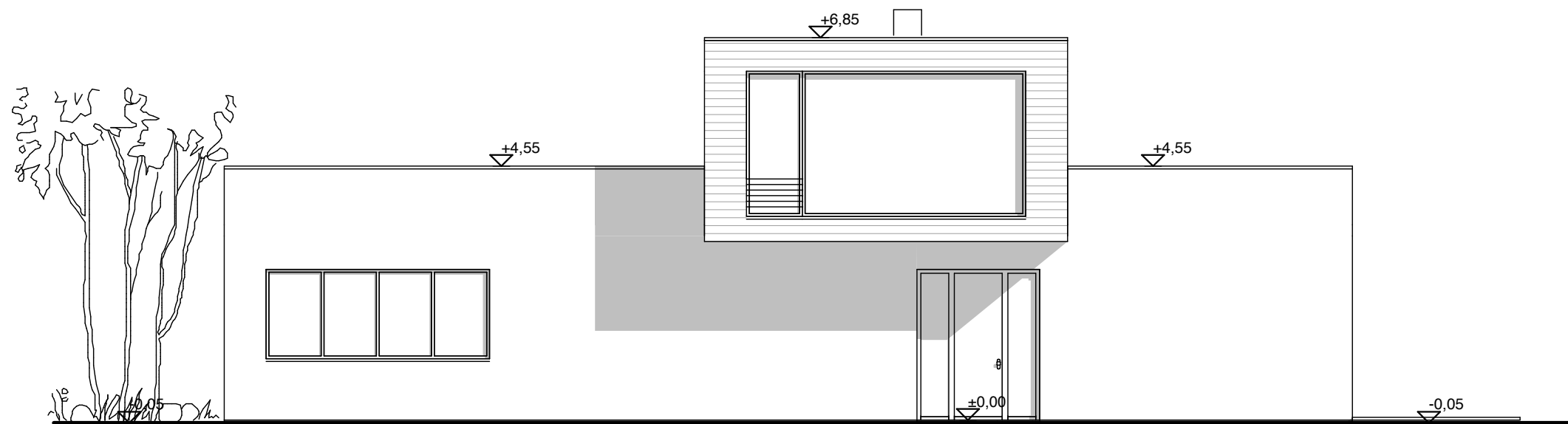




Schnitt A-A



Ansicht von Nord-Ost



Ansicht von Süd-West