

## Einfamilienhaus mit viel Potenzial



**Normal**  
Kaufpreis

**173 m²**  
Wohnfläche

**7**  
Zimmer insgesamt

**113 m²**  
Grundstück

**1950**  
Baujahr

## Kaufpreis und Preise

Käuferprovision

5,950% inkl. gesetzl. MwSt.

## Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1073
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Einfamilienhaus
Objektrubrik	Haus
Straße und Hausnr.	Kirchstraße 9
PLZ	48727
Stadt/Ort	Billerbeck
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	173 m²
Grundstück	113 m²
Nutzfläche	20 m²

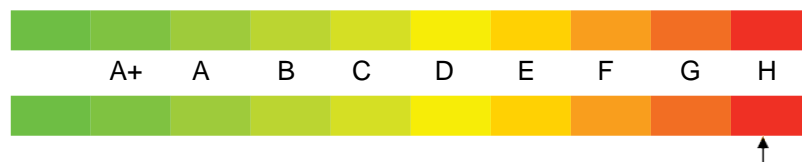
## Objektdaten im Überblick

Gesamtfläche	193 m²
Zimmer insgesamt	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Altbau
Baujahr	1950

## Energieausweis

Energieausweis	liegt vor
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1950
Energiebedarf	337,43 kWh/(m²•a)
Energieeffizienzklasse	H

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus wurde ca. 1950 in massiver Bauweise gebaut. Das Haus grenzt mit den Seiten an die benachbarten Häuser und liegt im Zentrum vom Billerbeck. Es verfügt über zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss mit großer Gaube im Satteldach. Weiter gibt es auf der Hausrückseite einen überdachten Balkon. Ferner verfügt es über zwei Hauseingänge und über eine Wohn- und Nutzfläche von rund 193 m².

Im Erdgeschoss befindet sich ein Laden, der aber auch problemlos zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Der Eingang zum Laden ist überdacht und der Laden selbst verfügt über große Fensterflächen. Aufgrund der Raumaufteilung ist das Haus sowohl als Wohn- und/oder Geschäftshaus nutzbar. Mit nur wenig Arbeit, können die Räume an die persönlichen Bedürfnisse angepasst werden. Aktuell befinden sich im Erdgeschoss 4 Räume.

Über den separaten Hauseingang gelangt man vom Erdgeschoss ins erste Obergeschoss. Hier befinden sich neben dem Badezimmer mit Dusche die Küche, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer und zwei weitere Zimmer, die als Schlaf- und/oder Gästezimmer genutzt werden könnten. Zudem befindet sich hier auch der überdachte Balkon.

Über den Treppenaufgang gelangt man dann ins zweite Obergeschoss. Hier befinden sich zwei Große Zimmer und zwei kleinere Abstellzimmer bzw. Kammern. Aufgrund der großen Gaube ist auch in diesem Geschoss viel Platz vorhanden. Das große Zimmer verfügt über einen gemauerten Kamin und eine sichtbare Balkenlage, die eine ganz besondere Wohnatmosphäre versprüht.

Das Haus verfügt über eine flexible änderbare Raumaufteilung und ist aufgrund seiner Zimmeranzahl auch für Familien mit mehr Kindern geeignet. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.

## Lagebeschreibung

Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich in Billerbeck. Billerbeck liegt in Nordrhein-Westfalen und gehört zum Kreis Coesfeld. Die Stadt Billerbeck ist ein staatlich anerkannter Erholungsort, der sich zentral gelegen in den Baumbergen befindet. Die Baumberge sind eine Hügellandschaft mit verschiedenartigen Schutzgebieten, die im Kernmünsterland zwischen der kreisfreien Stadt Münster und Coesfeld liegen.

Einige Entfernungen im Überblick:

Von Billerbeck nach Coesfeld: ca. 13 km

Von Billerbeck nach Münster: ca. 28 km

Von Billerbeck nach Dülmen: ca. 19 km

Von Billerbeck nach Haltern am See: ca. 32 km

Von Billerbeck nach Ahaus: ca. 29 km

Billerbeck gliedert sich in drei Stadtteile und verfügt über ca. 11.500 Einwohner. Zu den Nachbargemeinden zählen Rosendahl, Laer, Altenberge, Havixbeck, Nottuln und Coesfeld. Es ist sowohl ländlich und wunderschön gelegen, wie aber auch verkehrsgünstig, aufgrund der naheliegenden Bundesstraßen und Autobahnen. Billerbeck hat aber auch einige Sehenswürdigkeiten zu bieten. So liegt die angebotene Immobilie beispielsweise direkt neben dem Dom.

Die Lage im Zentrum bietet viele Vorteile, da viele Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß zu erreichen sind. Kindergärten, Tankstellen, Apotheken, Hotels und Restaurants, Kirchen, Banken sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Wer gerne ruhig und ländlich Leben möchte, aber dennoch auf die Vorteile einer Stadt nicht verzichten möchte, der sollte sich das angebotene Objekt unbedingt anschauen.

## Karte



## Objektausstattung

Qualität der Ausstattung	Durchschnittlich
Küche	Einbauküche
Bad	Bad mit Dusche
Balkon	1
Heizungsart	Zentralheizung
Anzahl Etagen	2,5
Dachform	Satteldach
Fußboden	Teppich
Terrasse	Ja
Kamin	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Massive Bauweise
- 2 Vollgeschosse
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Dachgeschoss mit sichtbarer Balkenlage
- Gemauerter Kamin im Dachgeschoss
- Große Gaube im Dachgeschoss
- Überdachter Eingangsbereich
- Teilweise Verblendmauerwerk

- Überdachter Balkon
- Gewerbliche Nutzung möglich
- 2 Hauseingänge
- Badezimmer mit Dusche
- Lage direkt im Zentrum

## Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag unter Einbindung aller möglichen Fördergelder. Eine Finanzierung ist auch ohne Eigenkapital möglich.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.



1073\_hausansicht\_start



1073\_hausansicht\_1



1073\_hausansicht\_2



1073\_zimmer\_1



1073\_zimmer\_2



1073\_zimmer\_3



1073\_zimmer\_4



1073\_zimmer\_5





1073\_zimmer\_6



1073\_eingang\_laden\_1

## Kontakt Daten

### *Ihr(e) Ansprechpartner(in):*

Ralf Hagedorn  
Roxelerstrasse 40  
4830 Nottuln

Telefon: 02509/9934861  
Telefax: 02509/9934862  
Mobil: 0151/18444448  
E-Mail: [r.hagedorn@immo-zentrum.de](mailto:r.hagedorn@immo-zentrum.de)

## Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.