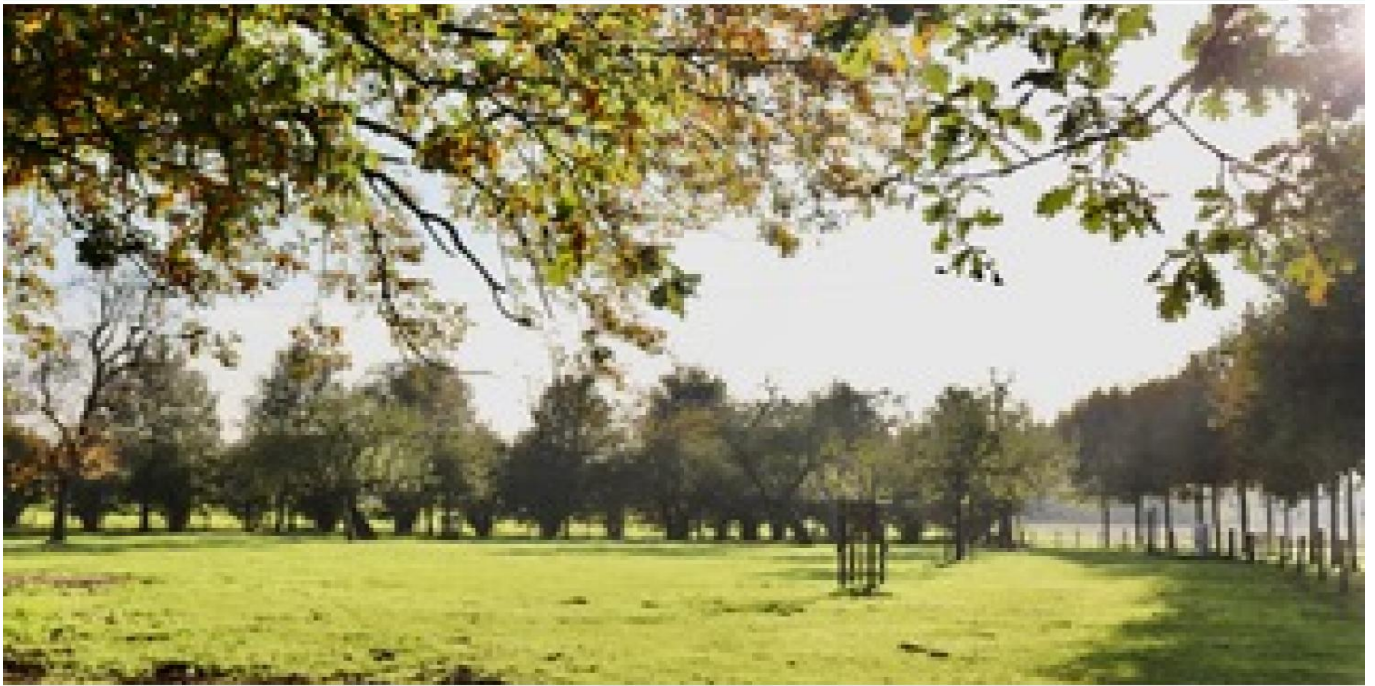


Altenberge

# Exklusive Wohnung für die Familie in ländlicher Umgebung von Altenberge

Objektnummer: 24150039



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7

Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Auf einen Blick

Objektnummer	24150039	Mietpreis	1.500 EUR
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	200 EUR
Bezugsfrei ab	02.01.2025	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2006		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	226.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.12.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie



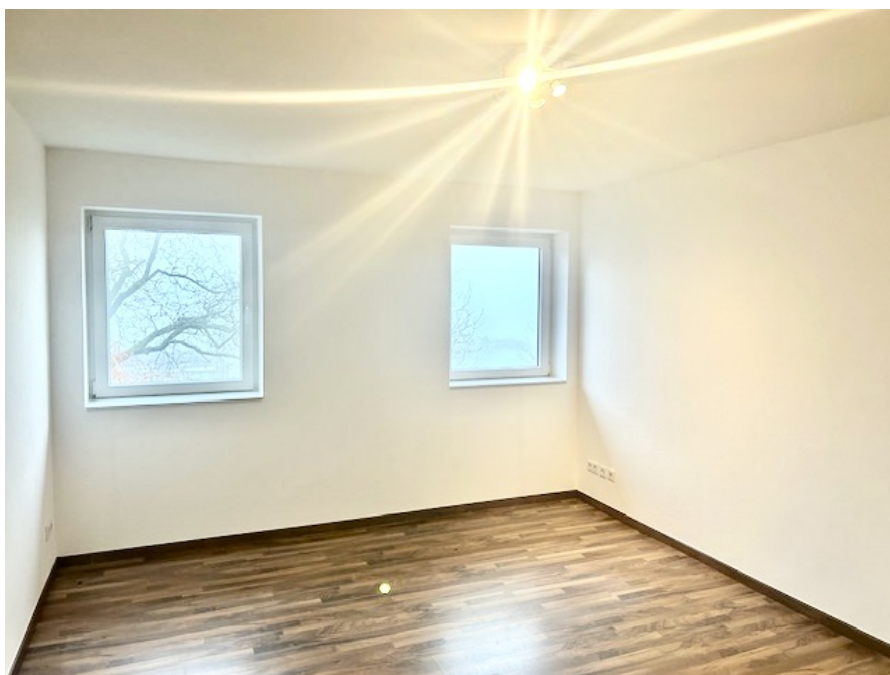
Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Ein erster Eindruck

Leben auf dem Lande - Luxus in der Natur - Ideal für die große Familie Wenn alle Wünsche, die Sie sich als Familie mit dem grundsätzlichen Gedanken an ein Leben auf dem Lande und guter Nähe zu Münster vorstellen können, hier verwirklicht werden können, dann sollten Sie sich diese imposante Wohnung auf keinen Fall entgehen lassen. Die schöne Wohnung befindet sich auf einem gepflegten, landwirtschaftlichen Hof ohne gewerbliche Tierhaltung in Altenberge. Nach dem Zutritt durch die separate Hauseingangstür gelangt man in eine geräumige Diele mit Stellmöglichkeiten für Garderobe und bei Bedarf für einen geräumigen Schrank. Aus der Diele führt eine massive Treppe mit schmiedeeisernem Geländer, eine Einzelanfertigung mit besonderer Optik, in das 1. OG, in dem sich diese Wohnung befindet. Ein ca. 15 m langer, breiter und geräumiger Flur bietet das Herzstück dieser Immobilie, an dem sich die anderen Räumlichkeiten nahtlos anschließen. Das aktive Familienleben findet im geräumigen Esszimmer mit angrenzender Küche statt. Die gepflegte Einbauküche der Marke Nobelia zeichnet sich durch helle Fronten und einer schicken Granit-Arbeitsplatte auf Küchenseiten und Kochinsel aus. Der Flur, das Esszimmer und die Küche sind mit geschmackvollen Steinfliesen als Bodenbelag ausgestattet. Auf dieser Etage befinden sich weitere fünf schöne Zimmer, die sich aufgrund ihrer Grundrisse und Raumhöhen als ideale Räumlichkeiten für Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum präsentieren. In diesen Räumen wurde Laminat in Nussbaumoptik als Bodenbelag verwendet. Das große Familienbad verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein WC, ein Bidet sowie ein Handwaschbecken. Die schönen Fliesen in Kombination mit der weißen Sanitärkeramik sprechen für sich - Hier fühlen Mann, Frau oder Kind sich wohl, wenn der frühe Tag seinen Lauf nimmt. Das Raumangebot wird zudem durch einen kleinen Abstellraum und ein separates Gäste-WC für Besucher ergänzt. Der Hauswirtschaftsraum mit Stellmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner im Nebentrakt bietet zudem noch Abstellfläche für weitere Gegenstände. Bei Bedarf kann die Abstellfläche nach Rücksprache mit dem Vermieter auf einen Teil der Dachfläche ausgedehnt werden. Im gesamten Wohnbereich wurde eine Fußbodenheizung verlegt, sodass eine wohlige Wärme im Winter vorhanden ist. Bei Wunsch kann ein Kamin angeschlossen werden, um den Wohlfühlcharakter weiter zu erhöhen. Für den Sommerabend steht ein großer Balkon zur Verfügung, der Freude auf einen Sundowner nach der täglichen Arbeit macht. Im Hinblick auf den Aspekt "home-office" wurde die Wohnung umfangreich mit Internetanschlussmöglichkeiten ausgestattet. Zudem liegt ein Glasfaseranschluss vor, sodass die Arbeitsmöglichkeiten im Zuhause ideal sind. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Für den Familien-PKW steht ein Stellplatz in der Garage zur Verfügung. Sollte Ihnen die Beschreibung dieser wunderschönen Wohnung zusagen, so freuen wir uns auf

Ihre Kontaktaufnahme, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause - Wir freuen uns, wenn wir Sie auf Ihrem Weg professionell begleiten dürfen.

Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Ausstattung und Details

- \* Leben auf dem Land
- \* Ruhiges Wohnen im 1. OG
- \* Große Wohnung für die große Familie
- \* Kernsanierung 2006
- \* Treppenaufgang ins 1. OG mit schmiedeeisernem Geländer als UNIKAT
- \* Kunststofffenster, weiß, doppelverglast
- \* geschmackvolle Steinfliesen im Wohnbereich
- \* Laminat in Nußbaum-Optik in den Schlafräumen
- \* Einbauküche mit hellen Fronten und Granitarbeitsplatten und Kochinsel, Marke Nobilia
- \* 5 Schlafzimmer
- \* Familienbad mit Dusche, Badewanne, WC, Handwaschbecken und BD
- \* Kamininstallation möglich
- \* großzügiger Balkon
- \* HWR mit Stellfläche für Waschmaschine und Trockner
- \* Dachfläche als weitere Abstellfläche
- \* unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten
- \* Separate Zähler für die Verbrauchsmengen an Strom, Wasser und Öl
- \* Internet
- \* Glasfaser
- \* Isolierung zum Dachboden
- \* Garage für das Familienauto

Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Altenberge liegt ca. 14 km nordwestlich der Universitätsstadt Münster im Kreis Steinfurt, inmitten der münsterländischen Parklandschaft. Die Gemeinde ist auf dem Altenberger Höhenrücken verortet. Den höchsten Punkt bildet der Paschhügel mit 119 m über NN. Einen weiteren markanten Punkt bildet die Krüsellinde mit 110 m über NN. Altenberge grenzt an Greven, Münster, Havixbeck, Billerbeck, Laer, Steinfurt und Nordwalde. Aktuell hat Altenberge ca. 11.450 Einwohner. Die Gemeinde Altenberge besteht aus dem Ort Altenberge und sechs Bauernschaften: Entrup ist die flächenmäßig größte Bauerschaft in Altenberge. Sie liegt nordwestlich des Ortskerns und grenzt an das benachbarte Greven. Hansell Hansell wurde im 14. Jh. erstmals urkundlich erwähnt und hat knapp 300 Einwohner. Es grenzt als einzige der Altenberger Bauerschaften nicht an den Altenberger Ortskern und liegt zwischen Münster-Nienberge, Greven und Altenberge. Hohenhorst Ein im Süden von Hohenhorst gelegener Hügel wird „Rösteberg“ genannt. In diesem soll, einer lokalen Sage nach der „Riese Grinkenschmidt“ gewohnt haben. In Hohenhorst wurde auch der Sandstein gebrochen, der zur Wiederherstellung des münsterschen Domes nach dem Zweiten Weltkrieg verwendet wurde. Kümper Die Bauerschaft Kümper ist nicht nur flächenmäßig die kleinste, sie ist auch mit 269 Menschen die einwohnerschwächste Bauerschaft. Zu den Sehenswürdigkeiten in Kümper zählen die Kornbrennerei Geuker-Wiedemann und das Trecker- und Schlepper-Museum auf dem ehem. Betriebsgelände der Schlepperfabrik Wesseler. Waltrup Bereits um das Jahr 800 wurde das Waltruper Feld bei Altenberge auf einer Heberolle erwähnt. Die Bauerschaft liegt südlich vom Ortskern und grenzt unter anderem an Hohenholte und Münster. Als Sehenswürdigkeit gilt die 1953 errichtete „Madonna der Landstraße“, eine Kapelle für Reisende an der L 510 zwischen Altenberge und Münster. Westenfeld Eine Sehenswürdigkeit in Westenfeld ist das Haus Bödding auf dem Hof Kintrup. Mehrere KiTa's bieten in ca. 30 Gruppen eine verlässliche Betreuung der Jüngsten. Altenberge verfügt über zwei Grundschulen, die katholische Sankt-Johannes-Grundschule und die Borndalschule. Die Grundschulen bieten Ganztagsunterricht an. Weiterführende Schulen stehen in Borghorst, Greven und Münster zur Verfügung. Für die Deckung des Bedarfs an Lebensmitteln und für die Dinge des täglichen Lebens sind mehrere Fachgeschäfte in Altenberge verortet. Die Krüsellinde ist der Wappenbaum von Altenberge. An ihr wurden früher die Westfälischen Femgerichte gehalten. Als Symbole ehemaliger Femgerichte liegen noch immer Strick und Schwert unter dem Baum. Der Eiskeller gehört zur ehemaligen Altenberger Brauerei Beuing. Das genaue Baudatum ist nicht bekannt, allerdings wurde der nördliche Teil des Kellers um 1890 angebaut. Hier konnte während des Sommers das gebraute Bier kühl gelagert werden. Dazu wurden im Winter auf umliegenden Feldern aus sogenannten Eisteichen Eisblöcke gewonnen und in den

Eiskeller gebracht. So blieb das Gewölbe auch im Sommer auf einer Temperatur von 8 bis 10 Grad. Mit dem Konkurs der Brauerei 1927 endete vorerst die Nutzung des Eiskellers, das Gewölbe geriet in Vergessenheit. Erst 1996 wurde der Eiskeller bei Bauarbeiten für die benachbarte Grundschule wiederentdeckt. 2004 wurde für die Regionale ein Informationspavillon gebaut und Stege im Keller verlegt. Der Keller kann heute über den Heimatverein besichtigt werden. Der Kernbau des Heimathues „Kittken“, ein Fachwerkhaus, wurde bereits vor 1840 errichtet, 1910 wurde er erweitert. Das Haus diente ab 1889 als Wohnstube des Dorfpolizisten und als Arrestlokal. Diese Funktion behielt es bis in die 1930er Jahre. In den 1990er Jahren wurde das Gebäude vom Heimatverein restauriert und am 10. Mai 1997 als Heimathaus eingeweiht. Später wurde auf dem Gelände noch ein Bauerngarten angelegt, ein typischer Speicher (2003) und ein Backhaus (2006) errichtet. Der Speicher befand sich bis zum Jahr 2003 in der Bauerschaft Hohenhorst und wurde dann vom Heimatverein abgebaut und an der heutigen Stelle wiederaufgebaut. In der Folgezeit wurde ein alter Speicher als Backhaus im Fachwerkstil aufgebaut. Der Marktplatz ist der Mittelpunkt des Gemeindelebens in Altenberge. Er entstand am Ende der 1980er Jahre, als die damals noch im Ort beheimatete Firma Schmitz Cargobull auf ein Gelände außerhalb des Orts wechselte. Auf einem Teil des dadurch freigewordenen Areals wurde der Platz errichtet. Die Häuser an den Seiten sollen mit ihren Fassaden und Giebeln (wenn auch stark vereinfacht und moderner gestaltet) an den Prinzipalmarkt in Münster erinnern. Der Marktplatz wird neben dem Kirchplatz vor allem für Events wie Dorffeste oder Konzerte genutzt. Jeden Mittwoch findet hier ein Wochenmarkt statt. Als eines der Leitprojekte des Gemeindeentwicklungskonzeptes „Altenberge 2030“ wurde der Marktplatz von November 2019 bis Juli 2020 komplett umgebaut. Dieser Umbau verbessert die Nutzbarkeit des Platzes, da durch die ebenerdige Fläche im Zentrum mehr Platz für den Wochenmarkt und andere Veranstaltungen ist. Der alte Friedhof mit dem Ehrenmal befindet sich im Zentrum des Ortes in der Nähe der katholischen Pfarrkirche St. Johannes Baptist. Das Gelände wurde zu Anfang des letzten Jahrhunderts zu klein, daher wurde zwischen Hanseller Straße und Bahnhofshügel ein neuer Friedhof angelegt. Auf dem alten Friedhof sind nur einzelne Grabsteine stehengeblieben. In der Mitte der Rasenfläche befindet sich das Ehrenmal, das an die in den Weltkriegen gefallenen und vermissten Altenberger erinnert. Die Kapelle „Madonna der Landstraße“ wurde 1953 vom Schützenverein Grinkenschmidt in Waltrup zur Erinnerung an die im Krieg gefallenen Mitglieder errichtet. Sie befindet sich direkt an der ehemaligen B 54 (heute L 510) zwischen Altenberge und Münster und erhielt daher den Namen „Madonna der Landstraße“. Von dem 1661 erbauten Haus Sieverding, einer ehemaligen Wasseranlage, ist heute nur der Speicher erhalten geblieben. Er beherbergt den Studienfonds der Uni Münster. Das Fossilien- und Steinemuseum Zurholt zeigt zahlreiche Funde, die auf dem Altenberger Höhenrücken entdeckt wurden. Unter anderem ist in dem Museum der angeblich größte zusammenhängende Fund Europas an Belemniten zu sehen. In den Räumen der ehemaligen Ackerschlepperfabrik Heinr. Wesseler OHG wurde ein Museum für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen und für Ackerschlepper eingerichtet.

Sportstätten • Altenberge verfügt seit 1977 über ein Hallenbad. Anders als in anderen Bädern üblich wird das Wasser nicht gechlort, sondern die Desinfektion mit dem so genannten Salz-Elektrolyse-Verfahren durchgeführt. • Am Sportpark Großer Berg



befindet sich zum einen das Stadion des TuS Altenberge sowie Trainingsplätze und eine moderne Soccer-Halle für die Fußballer. Auch die Tennisabteilung des TuS ist hier beheimatet. Des Weiteren hat der TC Altenberge hier seinen Vereinssitz. • Die Reithalle des Reitervereins Altenberge wurde im Jahr 2005 in Entrup neu errichtet. • In den beiden Sporthallen am Gooiker Platz können verschiedene Sportarten ausgeübt werden. Auch finden in der Großen Halle regelmäßig Veranstaltungen wie die Gewerbeschau oder das Frühjahrskonzert der Musikschule Altenberge e. V. statt. Durch Altenberge und die Umgebung führen eine Vielzahl von Radwegen. So liegt Altenberge an der 100-Schlösser-Route und es gibt eine große Anzahl von sogenannten Pättkes, die durch die Bauerschaften führen. Hinzu kommen Radwege entlang der Hauptverkehrsstraßen. Ende 2007 wurde ein neuer Radweg entlang der Hanseller Straße geschaffen. Ambitionierte Ziele haben sich auch die Anwohner der L874 in Kümper gesteckt. Sie haben 2008 in Eigenregie den Lückenschluss zwischen dem neuen Kreisverkehr und dem Havixbecker Radwegenetz erstellt. Viele Vereine und Organisationen haben ihren Platz in Altenberge: • TuS Altenberge 09 e. V.: Der „TuS“ ist ein traditionsreicher Breitensportverein mit über 2000 Mitgliedern. Die unterschiedlichen Sportangebote umfassen etwa Fußball, Volleyball, Badminton, Judo, Tischtennis, Tennis, Turnen oder Aerobic. • TC Altenberge 1951 e. V.: Der Tennisclub besitzt eine eigene Anlage mit Clubhaus und sieben Tennisplätzen. • Bogensportclub Altenberge 1986 e. V. • Schwimmverein Grün-Schwarz Altenberge e. V. • Zucht-, Reit- und Fahrverein Altenberge e. V. • DLRG Altenberge e. V. • KG St. Johannes Altenberge • Altenberger Kiepenkerl-Chor • Der katholische Kirchenchor von Altenberge • Musikschule Altenberge (ehemals Jugendorchester Altenberge e. V.) • Musikzug der Freiwilligen Feuerwehr Altenberge • Spielmannszug Grinkenschmidt • DRK und JRK Altenberge: Das DRK in Altenberge unterhält zwei Kindergärten und zusammen mit der Feuerwehr eine Helfer-vor-Ort-Gruppe. • Feuerwehr Altenberge mit Kinder- und Jugendfeuerwehr Altenberge • Bündnis für Familien e.V., das Ansprechpartner für alle Bürger für soziale Themen ist. Altenberge liegt zwischen Gronau und Münster an der Bundesstraße 54. Die Bundesstraße verläuft als Umgehungsstraße südwestlich des Ortszentrums. Eine weitere Umgehungsstraße verläuft südöstlich des Ortskerns. Der Bahnhof von Altenberge liegt an der Bahnstrecke Münster-Enschede. Hier verkehren die Züge der Euregio-Bahn (RB 64) täglich im Stundentakt. Zusätzlich verkehren Linienbusse von Altenberge nach Münster sowie in die Nachbarorte Steinfurt, Nordwalde, Laer und Greven im 20-Minuten-Takt. In 1,5 km Entfernung von dieser Wohnung gibt es eine Haltestelle des ÖPNV, die auch Bestandteil der Route nach Münster ist. Für den Zubringerbus zu der Grundschule in Altenberge ist auf der Hofstelle eine Haltestelle vorhanden, sodass die Kinder, gerade auch im Winter, sicher in der Schule ankommen. Die Gesamtschule "Friedensschule" ist in einer Stunde zu erreichen. Über die Anschlussstelle Münster-Nienberge können über die A, die A30 und die A43 Ziele schnell erreicht werden. Der Flughafen Münster-Osnabrück (FMO) ist mit dem PKW in ca. 25 Minuten zu erreichen

Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 226.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24150039 - 48341 Altenberge

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nico Rosenke & Michael Knieper

---

Süringstraße 4 Coesfeld  
E-Mail: [coesfeld@von-poll.com](mailto:coesfeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)