

Steinfurt

# EFH mit beeindruckendem Charme auf großem Grundstück in Steinfurt - Ideal als Familienparadies

Objektnummer: 24150026



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

**KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206,23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.273 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24150026 - 48565 Steinfurt

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

Objektnummer: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24150026
Wohnfläche	ca. 206,23 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1998
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 73 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	113.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.03.2020	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

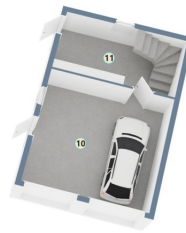


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

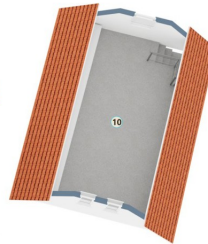
Objektnummer: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Grundrisse



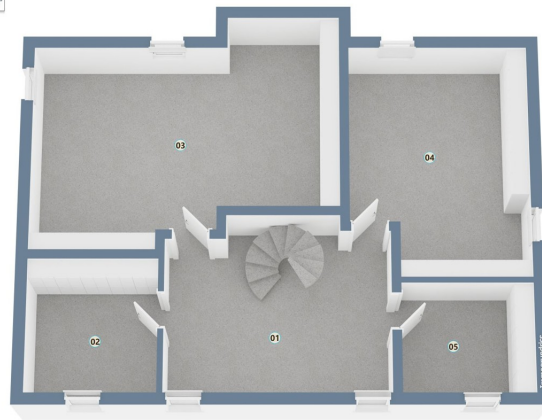
## LEGENDE

- 01 Diele
- 02 Hausanschlussraum
- 03 Arbeitszimmer
- 04 Wohnen/Essen
- 05 Küche
- 06 Vorrat
- 07 HWR
- 08 WC
- 09 Wintergarten
- 10 Garage
- 11 Abstellraum 1



## LEGENDE

- 01 Flur
- 02 AR 1
- 03 Kind 2
- 04 Kind 1
- 05 Bad
- 06 Gäste
- 07 Eltern
- 08 AR 2
- 09 Balkon
- 10 Abstellraum 2



## LEGENDE

- 01 Keller 1 - ca. 25,71 m<sup>2</sup>
- 02 Keller 2 - ca. 14,59 m<sup>2</sup>
- 03 Keller 3 - ca. 39,13 m<sup>2</sup>
- 04 Keller 4 - ca. 25,18 m<sup>2</sup>
- 05 Keller 5 - ca. 14,59 m<sup>2</sup>

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Ein erster Eindruck

Wenn nicht jetzt - wann dann? Werden Sie Immobilienbesitzer 2024 und sichern Sie sich die Zukunft Ihrer Familie im schönen Steinfurt! Gerne möchten wir Ihnen diese exklusive Immobilie im Stadtteil Steinfurt-Borghorst präsentieren, um Sie bei Ihrer Zielsetzung aktiv zu unterstützen. In Sackgassenendlage liegt dieser Wohnraum für Familien, eingebettet in ein gewachsenes Wohnumfeld und unweit vom Stadtzentrum. Erhält man den ersten Blick auf dieses schöne, freistehende Einfamilienhaus, wird man vom überwältigenden Eindruck sofort gefangen genommen. Eine weiße Klinkerfassade und engobierte, grüne Dachpfannen auf einem optisch sehr ansprechenden Satteldach, flankiert von zwei Nebengebäuden in der gleichen Bauweise und ein Hauseingang, der architektonisch sehr gelungen ist, sprechen eine Sprache, die auf das Innere dieser tollen Immobilie hinweisen und Lust auf "Mehr" machen. Die schöne Haustüranlage empfängt die Bewohner und Gäste mit einem beeindruckenden Erstaufschlag. Im Eingangsbereich fällt der Blick auf die zentral angeordnete gewendelte Treppenanlage aus Stahl, versehen mit Buchenholz, die den Keller, das EG und das DG miteinander verbindet. In allen Etagen sind die Räumlichkeiten um das zentrale Treppenhaus fast identisch angeordnet. Im Erdgeschoss sorgt die Ausstattung mit bodentiefen Fenstern und hellem Ahornparkett für eine sehr helle und freundliche Atmosphäre im offenen Wohn-, und Essbereich. Ein Kaminofen vor der möglichen Sitzecke bietet anheimelnde Wärme im Winter. Durch den vorgelagerten, großzügigen Wintergarten mit ca. 40 qm, ebenfalls mit bodentiefen Fenstern und Glasdach, ausgestattet mit Fußbodenheizung, wird der Eindruck erweckt, Teil des Doppel-Grundstückes mit seinen ca. 1273 qm zu sein, quasi in der Natur zu sitzen. Bei starker Sonneneinstrahlung besteht die Möglichkeit der Verdunklung über eine elektrische Markise und eine elektrische Fensteröffnung. Für schöne Filmabende ist ein stationärer Beamer verortet. Durch eine Flügeltür gelangt man auf die überdachte Terrasse, auf der sich entspannende Abende bei einem Sundowner verleben lassen. Für eine Grillparty stehen ein Holz-Gartenhaus, ebenfalls mit Terrasse und eine weitere Sitzmöglichkeit im Outdoorbereich zur Verfügung. Ein Wasserspiel ist vorhanden, welches wieder aktiviert werden kann. Eine Regenwasserzisterne mit ca. 10.000,00 Litern Fassungsvermögen und einem Pumpensystem für die Gartenbewässerung ist neben einem Brunnenschacht ebenfalls auf dem Grundstück integriert. Für Gartengeräte etc. steht neben der PKW-Unterstellmöglichkeit eine Doppelgarage mit ausgebautem Dachboden, inkl. Toilette und Waschbecken, zu Verfügung. Für einen weiteren PKW ist in einem zusätzlichen Gebäude eine Garage mit Gartenzugang vorhanden. Durch eine Außentür gelangt man wieder in die Immobilie - durch den Vorratsraum in den Küchenbereich. Die Küche wurde in L-Form mit zentraler Kochinsel eingebaut und mit Granitarbeitsflächen sowie guten Elektrogeräten ausgestattet. Zwei weitere Räume zur



variablen Nutzung als Arbeitsraum oder Wirtschaftsraum komplettieren neben der Gäste-Toilette das Raumangebot auf dieser Ebene. Im ausgebauten Dachgeschoss wurde das ideale Raumkonzept für die große Familie geschaffen. Vier Schlafzimmer, zwei kleinere Räumlichkeiten sowie ein schickes Tageslichtbad punkten. Wie auch im Wohnbereich sind die Schlafzimmer mit Ahornparkett ausgelegt und verfügen über eine Verschattung. Das schöne Tageslichtbad weist eine begehbare Dusche, eine Eckbadewanne, ein WC sowie einen Doppelwaschtisch auf. Dieser Raum beeindruckt durch eine Fußbodenheizung, hochwertige Sanitärkeramik und Fußbodenbeläge sowie durch ein Wäschefallrohr bis in den Waschraum im Keller. Das Highlight auf dieser Ebene ist die Dachterrasse in Südwest-Ausrichtung. Der Vollkeller, gegossen und voll isoliert, verfügt über ca. 100 qm Nutzfläche, die sich auf mehrere Keller verteilen. Hier befinden sich auch die Gas-Brennwert-Therme von 2017 und eine Entkalkungsanlage der Firma Grünbeck, 2017. Der separate Saunabereich mit Dusche und Waschbecken ist das Schmuckstück auf dieser Ebene. Weiter Ausstattungsmerkmale sind eine zentrale Staubsaugeranlage, eine Funkalarmanlage sowie eine Telefonanlage DSL. Somit zögern Sie nicht, sich diese familienfreundliche und individuelle Immobilie für sich zu sichern. Wir freuen uns, Sie auf Ihrem Weg begleiten zu dürfen.

Objektnummer: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Ausstattung und Details

- \* Architektenhaus
- \* Fenster, Kunststoff, K-Wert 1,1
- \* Stahlkonstruktionswendeltreppe mit Buchenholzbelag
- \* Küche
- \* Ahornparkett
- \* Kaminofen
- \* Wintergarten mit Fußbodenheizung, Beamer und elektrischer Fensteröffnung
- \* Gäste-WC
- \* vier Schlafzimmer
- \* elektrische Rollläden
- \* Tageslichtbad mit Dusche und Eckbadewanne, Fußbodenheizung
- \* Wäschefallrohr im Bad bis in den Keller
- \* Balkon in Süd-West-Ausrichtung
- \* Gas-Brennwert-Therme, 2016
- \* Entkalkungsanlage, Fa. Grünbeck, 2017
- \* Vollkeller, in Beton gegossen und voll isoliert
- \* Sauna mit Dusche und Waschbecken
- \* zentrale Staubsaugeranlage
- \* Funkalarmanlage
- \* Telefonanlage DSL
- \* Garten
- \* Terrasse, überdacht
- \* Holzgartenhaus
- \* stillgelegtes Wasserspiel
- \* Sitzecke
- \* Gerätehaus
- \* Brunnenschacht
- \* Regenwasserzisterne, 10.000,00 Liter mit Pumpensystem für Garten
- \* Einzelgarage mit Gartenzugang, Sektionaltor
- \* Doppelgarage mit ausgebautem Dachgeschoss, Toilette und Waschbecken
- \* 2 Freiplätze für PKW

Objektnummer: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Alles zum Standort

Das Stadtgebiet Steinfurt grenzt an Ochtrup, Wettringen, Neuenkirchen, Emsdetten, Nordwalde, Emsdetten, Nordwalde, Altenberge, Laer, Horstmar und Metelen. Die Kreisgebiet Steinfurt liegt am Münsterländer Kiessandzug, nordwestlich von Münster in Westfalen. Die Stadtteile Burgsteinfurt und Borghorst haben neben ihrem jeweiligen Stadtkern jeweils drei Bauerschaften: Burgsteinfurt: Hollich, Sellen und Veltrup Borghorst: Dumte, Wilmsberg und Ostendorf Die zu veräußernde Immobilie liegt im schönen Stadtteil Borghorst. Im Ortskern schließt das neue BWS-Zentrum unmittelbar an die Fußgängerzone an. Der unter Denkmalschutz stehende Schornstein, einer von zwei Schornsteinen mit eisernem Löschwasserbehälter, der ehemaligen Borghorster Wraps-Spinnerei, (BWS), blieb bei Errichtung des Einkaufszentrums als Erinnerung an die Epoche der Textilindustrie in Borghorst stehen. Das BWS-Zentrum verfügt über zwei Supermärkte, eine Apotheke, zwei Drogerien, ein Schuhgeschäft, einen Optiker, eine Bäckerei, einen Friseur, zwei Bekleidungsgeschäfte. Im ursprünglichen Ortskern von Borghorst finden sich weitere Fachgeschäfte der genannten Kategorien. Borghorst verfügt über ein Krankenhaus mit verschiedenen Fachabteilungen. 1857 entschloss sich die Kirchengemeinde St. Nikomedes in Borghorst, „eine Krankenanstalt unter Leitung barmherziger Schwestern zu errichten“. Im Jahre 1863 nahm das Krankenhaus mit 20 Betten seinen Betrieb auf, nachdem die Mauritzer Franziskanerinnen aus Münster einen Konvent nach Borghorst entsendet hatten. Im Jahr 2016 wurde das Marienhospital Teil des UKM Münster und sichert somit die ärztliche Versorgung auf hohem Niveau. In Steinfurt finden sich alle Schulformen, einschließlich des traditionsreichen Gymnasiums Arnoldinum, einem Nachfahren der Hohen Schule. Die Fachhochschule Münster unterhält in Steinfurt fünf Fachbereiche für Chemieingenieurwesen, Elektrotechnik und Informatik, Maschinenbau, Energie, Gebäude, Umwelt und Physikalische Technik. In Steinfurt liegt der 3 ha großen Kreislehrgarten, mit einer Vielfalt unterschiedlichster Mustergärten (Steingarten, Kräutergarten und Bauerngarten). Besucher finden hier Tipps und Anregungen für die Pflege und Gestaltung ihrer eigenen Gärten, Kurse vermitteln alles Wissenswerte über umweltbewusstes Gärtnern. Mehr als 300 alte und neue Obstsorten werden hier auf ihre Eignung für das Münsterland geprüft. Der Kreislehrgarten enthält auch einen Garten-Erlebnis-Pfad. Für Erholung in der Natur stehen weitere Möglichkeiten zur Verfügung: •Das Bagno, 1774 angelegter, ehemaliger Lustgarten des Grafen zu Bentheim-Steinfurt •Erholungsgebiet „Buchenberg“ Über 40 Sportvereine bieten mehr als 11.000 Mitgliedern in über 40 Sportarten aktive Betätigungsfelder. Das Sport- und Sportstättenangebot ist vielfältig und verbindet sich mit regelmäßig stattfindenden überregionale Sportveranstaltungen, wie zum Beispiel der Montgolfiade, dem Junioren-Weltcup im Fechten Steinfurter Schloss, dem internationalen

Marathonlauf, Fahrradstraßenrennen oder Jugendfußballturnieren. Koordiniert werden die Sportaktivitäten über den Steinfurter Sportsportverband. Der Kreissportbund Steinfurt hat seinen Sitz im Ortsteil Burgsteinfurt. Im Stadtgebiet befinden sich der Bürgerwindpark Hollich und der Bürgerwindpark Hollich Sellen. Diese Windparks haben erheblich dazu beigetragen, dass die Kreisstadt Steinfurt seit 2016 ihren Energiebedarf bilanziell durch die Produktion von regenerativen Energien decken kann. Damit wurde eines der sechs Klimaschutzziele der Stadt Steinfurt 9 Jahre vor der Frist erreicht. Die Bundesautobahnen A1 und A31 sind von Steinfurt über die Bundesstraße 54 erreichbar. Im Stadtgebiet befinden sich des weiteren folgende sechs Landstraße mit guten Verbindungen in die Nachbarorte. Die Bahn-Stationen Steinfurt-Burgsteinfurt, Steinfurt-Borghorst und Steinfurt-Grottenkamp werden im Stundentakt von der Euregio-Bahn RB 64 Münster Hbf – Gronau-Enschede (NL) bedient. Zu den Hauptverkehrszeiten verkehren die Züge im Halbstundentakt. Regionalbusse fahren im regelmäßigen Taktverkehr in die umliegenden Städte. Steinfurt gehört zur Verkehrsgemeinschaft Münsterland. In etwa 25 km Entfernung befindet sich der FMO Flughafen Münster-Osnabrück. In Borghorst-Füchten gibt es einen Segelflugplatz. Wasserstraßen Der Dortmund-Ems-Kanal befindet sich rund 25 km von Steinfurt entfernt.

Objektnummer: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2020. Endenergieverbrauch beträgt 113.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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